



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 126 380
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET NORGE AS
Forretningsadresse: Haavard Martinsens vei 34
0978 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Skjeppestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		-2	
Sum inntekter		-2	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		611 403	173 512
Sum kostnader		611 403	173 512
Driftsresultat		-611 405	-173 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 143 722	36 551
Annen finansinntekt		891 700	11 689 306
Sum finansinntekter		3 035 422	11 725 858
Annen rentekostnad		412	9 207
Annen finanskostnad		541 421	5 361 548
Sum finanskostnader		541 833	5 370 755
Netto finans		2 493 589	6 355 103
Resultat før skattekostnad		1 882 184	6 181 590
Skattekostnad		336 579	34 315
Årsresultat		1 545 605	6 147 275
Totalresultat		1 545 605	6 147 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 545 605	6 147 275
Sum overføringer og disponeringer		1 545 605	6 147 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			2 513 781
Investeringer i aksjer og andeler		27 227 646	92 565 729
Andre fordringer			19 494 460
Sum finansielle anleggsmidler		27 227 646	114 573 970
Sum anleggsmidler		27 227 646	114 573 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 462 521	137 334
Sum fordringer		1 462 521	137 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 210 620	1 476 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 210 620	1 476 959
Sum omløpsmidler		7 673 141	1 614 293
SUM EIENDELER		34 900 787	116 188 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		41 322	120 000
Overkurs		7 383 174	21 441 104
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		7 424 496	21 561 104
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 948 835	94 466 454
Sum opptjent egenkapital		26 948 835	94 466 454
Sum egenkapital		34 373 331	116 027 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			44 130
Sum annen langsiktig gjeld		0	44 130
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		336 579	34 315
Annen kortsiktig gjeld		190 875	82 259
Sum kortsiktig gjeld		527 454	116 574
Sum gjeld		527 454	160 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 900 785	116 188 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 535438

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 126 380
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET NORGE AS
Forretningsadresse: Haavard Martinsens vei 34
0978 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Skjeppestad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 959 126 380
EIENDOMSELSKAPET NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		-2	
Sum inntekter		-2	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		611 403	173 512
Sum kostnader		611 403	173 512
Driftsresultat		-611 405	-173 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	143 722	36 551
Annen finansinntekt		891 700	11 689 306
Sum finansinntekter		3 035 422	11 725 858
Annen rentekostnad		412	9 207
Annen finanskostnad		541 421	5 361 548
Sum finanskostnader		541 833	5 370 755
Netto finans		2 493 589	6 355 103
Resultat før skattekostnad		1 882 184	6 181 590
Skattekostnad		336 579	34 315
Årsresultat		1 545 605	6 147 275
Totalresultat		1 545 605	6 147 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 545 605	6 147 275
Sum overføringer og disponeringer		1 545 605	6 147 275



Organisasjonsnr: 959 126 380
EIENDOMSELSKAPET NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
Investeringer i aksjer og andeler		27 227 646	92 565 729
Andre fordringer			19 494 460
Sum finansielle anleggsmidler		27 227 646	114 573 970
Sum anleggsmidler		27 227 646	114 573 970
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 462 521	137 334
Sum fordringer		1 462 521	137 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 210 620	1 476 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 210 620	1 476 959
Sum omløpsmidler		7 673 141	1 614 293
SUM EIENDELER		34 900 787	116 188 263
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		41 322	120 000
Overkurs		7 383 174	21 441 104



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	7 424 496	21 561 104
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 948 835	94 466 454
Sum opptjent egenkapital	26 948 835	94 466 454
Sum egenkapital	34 373 331	116 027 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		44 130
Sum annen langsiktig gjeld	0	44 130
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	336 579	34 315
Annen kortsiktig gjeld	190 875	82 259
Sum kortsiktig gjeld	527 454	116 574
Sum gjeld	527 454	160 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 900 785	116 188 261



Organisasjonsnr: 959 126 380
EIENDOMSELSKAPET NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note
6

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



Eiendomsselskapet Norge AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	611 405	173 513
Sum driftskostnader		611 405	173 513
DRIFTSRESULTAT			
		-611 405	-173 513
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 143 722	36 552
Annen finansinntekt		891 700	10 242 692
Annen rentekostnad		-412	-9 207
Annen finanskostnad		0	-91 461
Nedskrivning finansielle eiendeler	4	-541 421	-3 823 473
Netto finansposter		2 493 589	6 355 103
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD			
		1 882 184	6 181 590
Skattekostnad på ordinært resultat	3	336 579	34 315
ÅRETS OVERSKUDD			
		1 545 605	6 147 275
<i>Disponeringer og overføringer:</i>			
Overført til/fra annen egenkapital		-1 545 605	-6 147 275
<i>Sum disponeringer og overføringer</i>		-1 545 605	-6 147 275

Dokumentet er elektronisk signert



Eiendomsselskapet Norge AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2 023	2 022
<i>Anleggsmidler</i>			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i tilknyttet selskap		0	2 513 781
Investering i aksjer	4	27 227 646	82 996 071
Investering i rentefond		0	10 000 000
Andre langsiktige investeringer		0	19 064 118
Sum finansielle anleggsmidler		27 227 646	114 573 970
<i>Sum anleggsmidler</i>		<i>27 227 646</i>	<i>114 573 970</i>
 <i>Omløpsmidler</i>			
Kortsiktige fordringer			
Andre fordringer		1 462 521	137 334
 Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		6 210 620	1 476 958
<i>Sum omløpsmidler</i>		<i>7 673 141</i>	<i>1 614 292</i>
SUM EIENDELER		34 900 787	116 188 262

Dokumentet er elektronisk signert



Eiendomsselskapet Norge AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2 023	2 022
<i>Egenkapital</i>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	41 322	120 000
Overkurs	6	7 383 174	21 441 104
Sum innskutt egenkapital		7 424 496	21 561 104
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	26 948 835	94 466 454
Sum egenkapital		34 373 331	116 027 558
<i>Gjeld</i>			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til aksjonær		0	44 130
Sum langsiktig gjeld		0	44 130
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	336 579	34 315
Annen kortsiktig gjeld		190 877	82 259
Sum kortsiktig gjeld		527 456	116 574
Sum gjeld		527 456	160 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 900 787	116 188 262

Oslo 11 juni 2024

Styrets leder
Sigurd Astrup

Dokumentet er elektronisk signert



Eiendomsselskapet Norge AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i henhold til regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Vurdering og klassifisering eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Aksjer

Aksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som finansinntekt.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note nr. 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Dokumentet er elektronisk signert



Eiendomsselskapet Norge AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note nr. 3 - Skatter

<i>Grunnlag for betalbar skatt :</i>	2 023	2 022
Resultat før skattekostnad	1 882 184	6 181 590
Permanente forskjeller	91 257	(6 452 655)
Endring midlertidige forskjeller	(443 536)	427 043
Grunnlag betalbar skatt	1 529 905	155 978
Grunnlag betalbar skatt	1 529 905	155 978
Skatt 22 %	336 579	34 315

Årets skatter i regnskapet består av:

Betalbar skatt	336 579	34 315
Årets skatter	336 579	34 315

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik :

Betalbar skatt på årets resultat	336 579	34 315
----------------------------------	---------	--------

Grunnlag for utsatt skattefordel :

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Gevinst og tapskonto	0	(13 194)	13 194
Verdipapirer	0	(430 342)	430 342
Grunnlag utsatt skatt / (skattefordel)	0	(443 536)	443 536
Grunnlag utsatt skatt / (skattefordel)	0	(443 536)	443 536
Utsatt skattefordel 22 %	0	(97 578)	97 578

Selskapet har ikke balanseført den utsatte skattefordelen da det ikke er sannsynliggjort at den kan utnyttes i fremtiden.

Note nr. 4 - Investering i andre aksjer

	Antall aksjer	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi
Oslo Science Park II AS	20 000	2,00 %	2 682 000	2 682 000
Swiss Life REF Nordic 2020 AS	600 000	0,75 %	11 522 744	11 522 744
NRP København Kontorbygg II	25 000	2,50 %	9 010 204	9 010 204
Swiss Life REF Nordic 2022 AS	108 713	0,50 %	4 111 770	4 012 698
Sum			27 326 718	27 227 646

Dokumentet er elektronisk signert



Eiendomsselskapet Norge AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Note nr. 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen er på 41.322 kroner, og samtlige 34.435 stk a kr 1,20 eies av Fredrik Astrup. Det er kun en aksjeklasse og det foreligger ingen stemmerettsbegrensinger.

Note nr. 6 - Egenkapital

	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen EK</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital 31. desember 2022	120 000	21 441 104	94 466 454	116 027 558
Utbytte			(17 000 000)	(17 000 000)
Fisjon	(78 678)	(14 057 930)	(53 490 720)	(67 627 328)
Korrigerings av tidligere feil			1 427 496	1 427 496
Årets overskudd			1 545 605	1 545 605
Egenkapital 31. desember 2023	41 322	7 383 174	26 948 835	34 373 331


Dokumentet er elektronisk signert



ESN2023-1106202...

Name	Date
Astrup, Sigurd Haraldsson	2024-06-12

Identification

 bankID Astrup, Sigurd Haraldsson



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i
Eiendomsselskapet Norge AS

BHL DA
Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 46 90 26 47
E-post: td@bhl.no
Internett: www.bhl.no

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:
Trond Dolvik

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Norge AS som viser overskudd på kr. 1.545.605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.


Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Member of  Nexia

BHL DA is a member of Nexia Norway Umbrella Group. Nexia Norway is a member of Nexia, a leading, global network of independent accounting and consulting firms that are members of Nexia International Limited, Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man, does not provide services to clients. Please see the "Member firm disclaimer" for further details.



- 2 -



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandvika, 11. juni 2024
BHL DA

Denne beretningen er elektronisk signert.

Trond Dolvik
Statsautorisert revisor