



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 940 080 746  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Pål Edseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 31.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 291 208	5 070 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 291 208</b>	<b>5 070 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 568 526	1 568 526
Annen driftskostnad	6	1 092 838	2 192 158
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 661 364</b>	<b>3 760 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 629 844</b>	<b>1 309 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			4 664
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>4 664</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	196 255	
Annen rentekostnad		1 726 591	1 396 743
Annen finanskostnad		25 845	229 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 948 691</b>	<b>1 626 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 948 691</b>	<b>-1 621 563</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>681 152</b>	<b>-311 593</b>
Skattekostnad	8, 9	357 239	138 835
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>323 914</b>	<b>-450 428</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>323 913</b>	<b>-450 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			493 004
Udekket tap		323 913	
Annen egenkapital			-943 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 913</b>	<b>-450 428</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	53 440 780	55 666 469
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>53 440 780</b>	<b>55 666 469</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	10	2 000 000	2 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 440 780</b>	<b>57 666 469</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		49 740	312 148
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 740</b>	<b>312 148</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 285 860	1 770 608
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 285 860</b>	<b>1 770 608</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 335 600</b>	<b>2 082 756</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 776 380</b>	<b>59 749 225</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (4 000 aksjer à kr 1 000,00)	11	4 000 000	4 000 000
Overkurs		339 310	339 310



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen innskutt egenkapital		283 127	283 127
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 622 437</b>	<b>4 622 437</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		119 079	442 992
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-119 079</b>	<b>-442 992</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>4 503 358</b>	<b>4 179 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	1 918 651	2 368 077
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 918 651</b>	<b>2 368 077</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	43 110 000	45 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 110 000</b>	<b>45 505 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 028 651</b>	<b>47 873 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 375	445 443
Betalbar skatt	8	806 665	
Kortsiktig konserngjeld	7	4 887 016	4 904 063
Annen kortsiktig gjeld		2 463 315	2 347 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 244 371</b>	<b>7 696 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 273 022</b>	<b>55 569 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 776 380</b>	<b>59 749 225</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 629072

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 940 080 746  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Pål Edseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 940 080 746  
EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 291 208	5 070 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 291 208</b>	<b>5 070 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 568 526	1 568 526
Annen driftskostnad	6	1 092 838	2 192 158
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 661 364</b>	<b>3 760 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 629 844</b>	<b>1 309 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			4 664
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>4 664</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	196 255	
Annen rentekostnad		1 726 591	1 396 743
Annen finanskostnad		25 845	229 484
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 948 691</b>	<b>1 626 227</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 948 691</b>	<b>-1 621 563</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	8, 9	681 152	-311 593
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>357 239</b>	<b>138 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>323 914</b>	<b>-450 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			493 004
Udekket tap		323 913	
Annen egenkapital			-943 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 913</b>	<b>-450 428</b>



Organisasjonsnr: 940 080 746  
EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

5

53 440 780

55 666 469

Sum varige driftsmidler

53 440 780

55 666 469

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

10

2 000 000

2 000 000

Sum finansielle  
anleggsmidler

2 000 000

2 000 000

Sum anleggsmidler

55 440 780

57 666 469

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer

49 740

312 148

Sum fordringer

49 740

312 148

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 285 860

1 770 608

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

2 285 860

1 770 608

Sum omløpsmidler

2 335 600

2 082 756

SUM EIENDELER

57 776 380

59 749 225

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (4 000  
aksjer à kr 1 000,00)

11

4 000 000

4 000 000

Overkurs

339 310

339 310

Annen innskutt egenkapital

283 127

283 127

Sum innskutt egenkapital

4 622 437

4 622 437

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap

119 079

442 992

Sum opptjent egenkapital

-119 079

-442 992



<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>4 503 358</b>	<b>4 179 445</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	1 918 651	2 368 077
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 918 651</b>	<b>2 368 077</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	43 110 000	45 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 110 000</b>	<b>45 505 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 028 651</b>	<b>47 873 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 375	445 443
Betalbar skatt	8	806 665	
Kortsiktig konserngjeld	7	4 887 016	4 904 063
Annen kortsiktig gjeld		2 463 315	2 347 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 244 371</b>	<b>7 696 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 273 022</b>	<b>55 569 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 776 380</b>	<b>59 749 225</b>



Organisasjonsnr: 940 080 746  
EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

3

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Balanseført verdi 31.12.                      Varige driftsmidler   Immaterielle eiend.

**Note**

7

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap                      Årets                      Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets

**Kortsiktig gjeld**

Samlet beløp - foretak i samme konsern                      Årets                      Fjorårets  
4887016.00                      4904063.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

Pantstillelse                      Beløp

Garantier                      Beløp

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Langsiktig konserngjeld er usikret, men renteberegnet med sats 4,5% p.a..  
Det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt ennå.

**Note**



10

## Fordringer

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**  
2000000.00

### Mer om fordringer

Ytet honorar i forbindelse med forlengelse av leiekontrakt fra 01.01.2026 - 31.12.2030 periodiseres over leieperioden på fem år fra og med 01.01.2026.

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

### Note

13

## Gjeld

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
43110000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
53440780.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

### Mer om gjeld

Langsiktig gjeld forfaller innen fem år regnet fra regnskapsårets avslutning. Totalpantet i eiendommen utgjør MNOK 60. Selskapet har inngått renteswapavtale med bankforbindelsen som løper til og med 07.04.2025. Årets kostnad: kr 25 845.

### Note

4

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

### Note

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2022

### Eiendomsinvest AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

#### Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

#### Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	6 072 122	64 943 548	71 015 670
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	(657 163)	(657 163)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>6 072 122</b>	<b>64 286 385</b>	<b>70 358 507</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	0	(15 349 200)	(15 349 200)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	0	(16 917 726)	(16 917 726)
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2022</b>	<b>6 072 122</b>	<b>47 368 659</b>	<b>53 440 781</b>
Årets avskrivninger	0	(1 568 526)	(1 568 526)
Økonomisk levetid		0 - 50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>0 - 2,86 %</b>	

Merverdi eiendom, etter omvendt mor-datterfusjon i slutten av 2017, pålydende kr 32 993 213, ble avskrevet for første gang i 2018, over 35 år. Dette er det samme som gjenværende avskrivningstid for eiendommen for øvrig.

"Anlegg under utførelse" utgjorde kr 657 162 pr. 31.12.2021. Prosjektet ble ikke noe av og er kostnadsført i 2022.

## Note 6 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	21 063	15 750
Andre tjenester	3 438	3 150
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>24 501</b>	<b>18 900</b>

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

	2022	2021
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 887 016	4 904 063

### Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Langsiktig konserngjeld er usikret, men renteberegnet med sats 4,5% p.a.. Det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt ennå.



## Note 8 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	681 152	(311 593)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 985 505	943 649
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>3 666 657</b>	<b>632 056</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	806 665	139 052
Sum	806 665	139 052
+/- Endring i utsatt skatt	(449 426)	(217)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>357 239</b>	<b>138 835</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	806 665	139 052
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(139 052)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>806 665</b>	<b>0</b>

## Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	39 986 546	37 001 041	2 985 505
Netto forskjeller	39 986 546	37 001 041	2 985 505
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(29 222 561)	(28 279 898)	(942 663)
Sum midlertidige forskjeller	10 763 985	8 721 143	2 042 842
<b>Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>2 368 077</b>	<b>1 918 651</b>	<b>449 426</b>

Resterende balanseført merverdi eiendom, etter omvendt mor-datterfusjon i slutten av 2017, utgjør kr 28 279 898. Avsetning til utsatt skatt på denne merverdien utgjør kr 0, etter nåverdiretning. Det er i overskuelig fremtid uaktuelt å selge selve eiendommen, men aksjeselskapet eventuelt. Dette utløser ikke gevinstbeskatning.

## Note 10 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 2 000 000

### Mer om fordringer

Ytet honorar i forbindelse med forlengelse av leiekontrakt fra 01.01.2026 - 31.12.2030 periodiseres over leieperioden på fem år fra og med 01.01.2026.



## Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	4 000	1 000,00	4 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>4 000</b>		<b>4 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Daimyo Eiendom AS	4 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 000</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Konsernspissen Peak XV AS innehar 100% av aksjene i Daimyo AS. Daimyo AS innehar 100% av aksjene i Daimyo Eiendom AS som innehar 100% av aksjene i Eiendomsinvest AS Daimyo Eiendom AS og Peak XV AS er representert i selskapet ved styrets leder Espen Aubert. Espen Aubert innehar 65,5% av aksjene/stemmeandelene i konsernspissen Peak XV AS.

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	4 000 000	339 310	283 127	(442 992)	4 179 445
Årets resultat				323 913	323 913
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>4 000 000</b>	<b>339 310</b>	<b>283 127</b>	<b>(119 079)</b>	<b>4 503 358</b>

## Note 13 - Gjeld

	Beløp
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	43 110 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	53 440 780

### Mer om gjeld

Langsiktig gjeld forfaller innen fem år regnet fra regnskapsårets avslutning.

Totalpantet i eiendommen utgjør MNOK 60.

Selskapet har inngått renteswapavtale med bankforbindelsen som løper til og med 07.04.2025. Årets kostnad: kr 25 845.



Til generalforsamlingen i Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på kr 323.913. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater 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 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

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 avvirket.

Moss Revisjonskontor AS  
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap  
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret  
Bankkonto 1503.03.06098  
post@mossrevisjon.no  
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss  
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss  
Telefon: 69 24 79 50  
Telefax: 69 25 03 23  
Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no  
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av  
Side 1 av 2  
Den norske Revisorforening

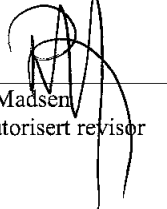


### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, 07.07.2023  
Moss Revisjonskontor AS

  
Rune Madsen  
statsautorisert revisor