



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 422 954
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Boecks gate 1
1473 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ole Martin Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	21 777 006	32 395 000
Leieinntekter		2 764 194	1 350 162
Sum inntekter		24 541 200	33 745 162
Kostnader			
Kost solgte leiligheter		20 969 357	35 126 932
Felleskostnader		217 965	677 390
Annen driftskostnad	3	1 824 165	332 932
Sum kostnader		23 011 487	36 137 254
Driftsresultat		1 529 713	-2 392 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 492
Sum finansinntekter			2 492
Annen rentekostnad	4,5	4 295 021	1 898 428
Sum finanskostnader		4 295 021	1 898 428
Netto finans		-4 295 021	-1 895 936
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 765 308	-4 288 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 765 308	-4 288 028
Årsresultat		-2 765 308	-4 288 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 765 308	-4 288 028
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	-2 765 308	-4 288 028
Sum overføringer og disponeringer		-2 765 308	-4 288 028



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	160 928 510	157 003 510
Sum varige driftsmidler		160 928 510	157 003 510
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			25 112 157
Investeringer i aksjer og andeler		4 724 601	
Sum finansielle anleggsmidler		4 724 601	25 112 157
Sum anleggsmidler		165 653 111	182 115 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 062	48 356
Andre kortsiktige fordringer		481 007	66 673
Sum fordringer		543 069	115 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 765 636	8 207 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 765 636	8 207 384
Sum omløpsmidler		13 308 705	8 322 413
SUM EIENDELER		178 961 817	190 438 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	2,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	-13 820	-13 820
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	475 400	3 240 708
Sum opptjent egenkapital		475 400	3 240 708
Sum egenkapital		491 580	3 256 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	94 200 000	103 610 810
Øvrig langsiktig gjeld	4	50 000 000	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
Sum langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 147	189 645
Annen kortsiktig gjeld	4,5	34 241 090	33 380 737
Sum kortsiktig gjeld		34 270 237	33 570 382
Sum gjeld		178 470 237	187 181 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 961 817	190 438 080



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 698354

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 422 954
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Melkeveien 19A
0779 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ole Martin Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	21 777 006	32 395 000
Leieinntekter		2 764 194	1 350 162
Sum inntekter		24 541 200	33 745 162
Kostnader			
Kost solgte leiligheter		20 969 357	35 126 932
Felleskostnader		217 965	677 390
Annen driftskostnad	3	1 824 165	332 932
Sum kostnader		23 011 487	36 137 254
Driftsresultat		1 529 713	-2 392 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			2 492
Sum finansinntekter			2 492
Annen rentekostnad	4,5	4 295 021	1 898 428
Sum finanskostnader		4 295 021	1 898 428
Netto finans		-4 295 021	-1 895 936
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 765 308	-4 288 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 765 308	-4 288 028
Årsresultat		-2 765 308	-4 288 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 765 308	-4 288 028
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	-2 765 308	-4 288 028
Sum overføringer og disponeringer		-2 765 308	-4 288 028



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4,7 160 928 510 157 003 510
Sum varige driftsmidler 160 928 510 157 003 510

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 25 112 157
Investeringer i aksjer og andeler 4 724 601
Sum finansielle anleggsmidler 4 724 601 25 112 157

Sum anleggsmidler 165 653 111 182 115 667

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 62 062 48 356
Andre kortsiktige fordringer 481 007 66 673
Sum fordringer 543 069 115 029

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 12 765 636 8 207 384
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 12 765 636 8 207 384

Sum omløpsmidler 13 308 705 8 322 413

SUM EIENDELER 178 961 817 190 438 080

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2,5 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 2 -13 820 -13 820
Sum innskutt egenkapital 16 180 16 180



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	475 400	3 240 708
Sum opptjent egenkapital		475 400	3 240 708
Sum egenkapital		491 580	3 256 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	94 200 000	103 610 810
Øvrig langsiktig gjeld	4	50 000 000	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
Sum langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 147	189 645
Annen kortsiktig gjeld	4,5	34 241 090	33 380 737
Sum kortsiktig gjeld		34 270 237	33 570 382
Sum gjeld		178 470 237	187 181 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 961 817	190 438 080



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Note

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

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for**

Eiendom Invest AS

Foretaksnr. 921422954

Utarbeidet av:

Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	21 777 006	32 395 000
Leieinntekter		2 764 194	1 350 162
Sum driftsinntekter		24 541 200	33 745 162
Driftskostnader			
Kost solgte leiligheter		20 969 357	35 126 932
Felleskostnader		217 965	677 390
Annen driftskostnad	3	1 824 165	332 932
Sum driftskostnader		23 011 487	36 137 254
DRIFTSRESULTAT		1 529 713	(2 392 092)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	2 492
Sum finansinntekter		0	2 492
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4,5	4 295 021	1 898 428
Sum finanskostnader		4 295 021	1 898 428
NETTO FINANSPOSTER		(4 295 021)	(1 895 936)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 765 308)	(4 288 028)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(2 765 308)	(4 288 028)
ÅRSRESULTAT		(2 765 308)	(4 288 028)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	2	(2 765 308)	(4 288 028)
SUM OVERF. OG DISP.		(2 765 308)	(4 288 028)



Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	160 928 510	157 003 510
Sum varige driftsmidler		160 928 510	157 003 510
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	25 112 157
Investeringer i aksjer og andeler		4 724 601	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 724 601	25 112 157
SUM ANLEGGSMIDLER		165 653 111	182 115 667
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		62 063	48 356
Andre kortsiktige fordringer		481 007	66 673
Sum fordringer		543 069	115 029
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 765 636	8 207 384
SUM OMLØPSMIDLER		13 308 705	8 322 413
SUM EIENDELER		178 961 817	190 438 080



Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	(13 820)	(13 820)
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	475 400	3 240 708
Sum opptjent egenkapital		475 400	3 240 708
SUM EGENKAPITAL		491 580	3 256 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	94 200 000	103 610 810
Øvrig langsiktig gjeld	4	50 000 000	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 200 000	153 610 810
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 147	189 645
Annen kortsiktig gjeld	4,5	34 241 090	33 380 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 270 237	33 570 382
SUM GJELD		178 470 237	187 181 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 961 817	190 438 080

Oslo, __ / __ - 2022

I styret for Eiendom Invest AS

.....
Ole Martin Røyr
Styreleder / Daglig leder



Eiendom Invest AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering/risikoovergang. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler, herunder aksjer og andeler i datterselskap, er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er oppført til nominell verdi.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reducerende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	30 000	-13 820	3 240 708	3 256 888
Årsresultat			-2 765 308	-2 765 308
Pr 31.12.	30 000	-13 820	475 400	491 580

Noter for Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 921422954



Eiendom Invest AS

Noter 2021

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha ordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor

Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:

Revisjon	82 138	0
Samlet honorar til revisor	82 138	0

Note 4 - Gjeld / Krysspant

Pantsatte eiendeler, bokført verdi	Pantlover	2021	2020
------------------------------------	-----------	------	------

Ekebergveien BRL:

Leiligheter eid av Eiendom Invest AS	DnB Bank	4 724 601	25 112 157
--------------------------------------	----------	-----------	------------

I Oslo kommune: Gnr. 233, deler av Bnr. 125, 129, 131, 132, 134, 135. 27 av tilsammen 45 seksjonsnumre i Sameiet Ekebergbygg. De 27 seksjonene utgjør 29 leiligheter, og 29 andeler i borettslaget.

Antall leiligheter eid av selskaper pr. 31.12.:	2	9
---	---	---

Pilestredet 100, Oslo:	flere	160 928 510	157 003 510
-------------------------------	-------	-------------	-------------

Pantesikrede beløp	2021	2020
--------------------	------	------

Ekebergveien BRL:

1. prioritet	DnB Bank	0	75 000 000
--------------	----------	---	------------

Pilestredet 100:

1. prioritet	DnB Bank	94 200 000	94 200 000
2. prioritet	Normisjon Eiendom AS	50 000 000	50 000 000
3. prioritet	DnB Bank	30 000 000	30 000 000
4. prioritet	Anders G. Utne, oppgj.adv.	175 000 000	175 000 000

Hjemmelshavere:

Pilestredet 100	Normisjon
-----------------	-----------

Urådighet:

Pilestredet 100	Eiendom Invest AS
Pilestredet 100	DnB Bank



Eiendom Invest AS

Noter 2021

	Herav forfall etter 2026	2021	2020
Gjeld pantelikret			
Lån 1213.72.70151 DnB	0	0	4 110 810
Lån 1636.26.98387 DnB	0	0	5 300 000
Marginlån 82105667015 DnB	0	94 200 000	94 200 000
Påløpt rente	0	604 240	586 692
Sum gjeld DnB Bank	0	94 804 240	104 197 502
Normisjon	0	50 000 000	50 000 000
Renter Normisjon	0	500 000	500 000
Sum selgerkreditt Normisjon	0	50 500 000	50 500 000
	Herav forfall etter 2026	2021	2020
Øvrig, ikke pantelikret gjeld			
Lån Dahl Eiendom Holding AS	0	16 033 425	16 033 425
OMR Holding AS	0	13 178 425	16 178 425
SUM		29 211 850	32 211 850

Note 5 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 2 aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Dahl Eiendom Holding AS	978 637 159	50	50,0 %
OMR Holding AS	918 185 291	50	50,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. eierandel
Ole Martin Røyr	Styreleder / daglig leder	50,0 %

Mellomværender:

Korts. gjeld til aksjonærer:	2021	2020
Lån Dahl Eiendom Holding AS	16 033 425	16 033 425
OMR Holding AS	13 178 425	16 178 425
SUM	29 211 850	32 211 850

Lånene er ikke renteberegnet.



Eiendom Invest AS

Noter 2021

Note 6 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021
Resultat før skattekostnader	-2 765 308
Permanente og andre forskjeller	-497 803
Endring i midlertidige forskjeller	967
Skattbar inntekt	-3 262 144

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+ Utestående fordringer	0	967
- Fremførbart skattemessig underskudd	5 029 009	1 766 865
Sum positive skatteøkende forskjeller	0	967
Sum negative skatteøkende forskjeller	5 029 009	1 766 865
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	5 029 009	1 765 898
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

Note 7 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	157 003 510
+ Tilgang	3 925 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	160 928 510
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	160 928 510
Prosentats for ord. avskr.	Avskrives ikke



**Årsregnskap 2021
for**

Eiendom Invest AS

Foretaksnr. 921422954

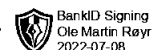
Utarbeidet av:

Amesto Accounthouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Eiendom Invest AS

BankID Signing
Ole Martin Røy
2022-07-08

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	21 777 006	32 395 000
Leieinntekter		2 764 194	1 350 162
Sum driftsinntekter		24 541 200	33 745 162
Driftskostnader			
Kost solgte leiligheter		20 969 357	35 126 932
Felleskostnader		217 965	677 390
Annen driftskostnad	3	1 824 165	332 932
Sum driftskostnader		23 011 487	36 137 254
DRIFTSRESULTAT		1 529 713	(2 392 092)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	2 492
Sum finansinntekter		0	2 492
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4,5	4 295 021	1 898 428
Sum finanskostnader		4 295 021	1 898 428
NETTO FINANSPOSTER		(4 295 021)	(1 895 936)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 765 308)	(4 288 028)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(2 765 308)	(4 288 028)
ÅRSRESULTAT		(2 765 308)	(4 288 028)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	2	(2 765 308)	(4 288 028)
SUM OVERF. OG DISP.		(2 765 308)	(4 288 028)



Eiendom Invest AS

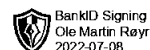


Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	160 928 510	157 003 510
Sum varige driftsmidler		160 928 510	157 003 510
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		0	25 112 157
Investeringer i aksjer og andeler		4 724 601	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 724 601	25 112 157
SUM ANLEGGSMIDLER		165 653 111	182 115 667
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		62 063	48 356
Andre kortsiktige fordringer		481 007	66 673
Sum fordringer		543 069	115 029
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 765 636	8 207 384
SUM OMLØPSMIDLER		13 308 705	8 322 413
SUM EIENDELER		178 961 817	190 438 080



Eiendom Invest AS



Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	(13 820)	(13 820)
Sum innskutt egenkapital		16 180	16 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	475 400	3 240 708
Sum opptjent egenkapital		475 400	3 240 708
SUM EGENKAPITAL		491 580	3 256 888
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	94 200 000	103 610 810
Øvrig langsiktig gjeld	4	50 000 000	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		144 200 000	153 610 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 200 000	153 610 810
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 147	189 645
Annen kortsiktig gjeld	4,5	34 241 090	33 380 737
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 270 237	33 570 382
SUM GJELD		178 470 237	187 181 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 961 817	190 438 080

Oslo, 08 / 07 - 2022

I styret for Eiendom Invest AS

.....
Ole Martin Røyr
Styreleder / Daglig leder



Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering/risikoovergang. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler, herunder aksjer og andeler i datterselskap, er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er oppført til nominell verdi.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reducerende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	30 000	-13 820	3 240 708	3 256 888
Årsresultat			-2 765 308	-2 765 308
Pr 31.12.	30 000	-13 820	475 400	491 580



Noter 2021

Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha ordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor

Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:

Revisjon	82 138	0
Samlet honorar til revisor	82 138	0

Note 4 - Gjeld / Krysspant

Pantsatte eiendeler, bokført verdi	Pantlover	2021	2020
Ekebergveien BRL:			
Leiligheter eid av Eiendom Invest AS	DnB Bank	4 724 601	25 112 157

I Oslo kommune: Gnr. 233, deler av Bnr. 125, 129, 131, 132, 134, 135. 27 av tilsammen 45 seksjonsnumre i Sameiet Ekebergbygg. De 27 seksjonene utgjør 29 leiligheter, og 29 andeler i borettslaget.

Antall leiligheter eid av selskaper pr. 31.12.:	2	9
---	---	---

Pilestredet 100, Oslo:	flere	160 928 510	157 003 510
-------------------------------	-------	-------------	-------------

Pantesikrede beløp	2021	2020
--------------------	------	------

Ekebergveien BRL:

1. prioritet	DnB Bank	0	75 000 000
--------------	----------	---	------------

Pilestredet 100:

1. prioritet	DnB Bank	94 200 000	94 200 000
2. prioritet	Normisjon Eiendom AS	50 000 000	50 000 000
3. prioritet	DnB Bank	30 000 000	30 000 000
4. prioritet	Anders G. Utne, oppgj.adv.	175 000 000	175 000 000

Hjemmelshavere:

Pilestredet 100	Normisjon
-----------------	-----------

Urådighet:

Pilestredet 100	Eiendom Invest AS
Pilestredet 100	DnB Bank



Eiendom Invest AS



Noter 2021

	Herav forfall etter 2026	2021	2020
Gjeld pantelikret			
Lån 1213.72.70151 DnB	0	0	4 110 810
Lån 1636.26.98387 DnB	0	0	5 300 000
Marginlån 82105667015 DnB	0	94 200 000	94 200 000
Påløpt rente	0	604 240	586 692
Sum gjeld DnB Bank	0	94 804 240	104 197 502
Normisjon	0	50 000 000	50 000 000
Renter Normisjon	0	500 000	500 000
Sum selgerkreditt Normisjon	0	50 500 000	50 500 000
	Herav forfall etter 2026	2021	2020
Øvrig, ikke pantelikret gjeld			
Lån Dahl Eiendom Holding AS	0	16 033 425	16 033 425
OMR Holding AS	0	13 178 425	16 178 425
SUM		29 211 850	32 211 850

Note 5 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 2 aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Dahl Eiendom Holding AS	978 637 159	50	50,0 %
OMR Holding AS	918 185 291	50	50,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. eierandel
Ole Martin Røyr	Styreleder / daglig leder	50,0 %

Mellomværender:

Korts. gjeld til aksjonærer:	2021	2020
Lån Dahl Eiendom Holding AS	16 033 425	16 033 425
OMR Holding AS	13 178 425	16 178 425
SUM	29 211 850	32 211 850

Lånene er ikke renteberegnet.



Eiendom Invest AS



Noter 2021

Note 6 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2021
Resultat før skattekostnader	-2 765 308
Permanente og andre forskjeller	-497 803
Endring i midlertidige forskjeller	967
Skattbar inntekt	-3 262 144

Årets skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+ Utestående fordringer	0	967
- Fremførbart skattemessig underskudd	5 029 009	1 766 865
Sum positive skatteøkende forskjeller	0	967
Sum negative skatteøkende forskjeller	5 029 009	1 766 865
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	5 029 009	1 765 898
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

Note 7 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	157 003 510
+ Tilgang	3 925 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	160 928 510
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	160 928 510
Prosentats for ord. avskr.	Avskrives ikke



BDO AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Postboks 134
N-2001 Lillestrøm

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendom Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendom Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Styret og daglig leders 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.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Yngve Aslaksrud
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: U2HKQ-0VAH5-G3J4C-MT7UC-QIEZO-4WMZG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Yngve Aslaksrud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1356873

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-11 09:07:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U2HKQ-0VAH5-G3J4C-MT7UC-QIEZO-4WMZG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>