



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 647 556  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM NOR AS  
Forretningsadresse: Nils Skandfers veg 35  
8665 MOSJØEN

### 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: Knut Olsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

### 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, 04.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 454 430	2 131 109
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 454 430</b>	<b>2 131 109</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 358	120 706
Avskrivning	3	233 955	311 415
Annen driftskostnad	2	1 094 753	1 014 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 066</b>	<b>1 447 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 019 364</b>	<b>684 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			25
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>25</b>
Annen finanskostnad		390 889	446 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 889</b>	<b>446 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 889</b>	<b>-446 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>628 475</b>	<b>237 131</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	138 265	52 207
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	490 210	184 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	11 665 879	11 899 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3, 8		2
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 665 879</b>	<b>11 899 836</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 665 879</b>	<b>11 899 836</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	395 200	388 120
Andre fordringer		64 591	105 659
<b>Sum fordringer</b>		<b>459 791</b>	<b>493 779</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	5	<b>7 350</b>	<b>88 556</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>467 141</b>	<b>582 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 133 020</b>	<b>12 482 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 419 073	928 863



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 419 073</b>	<b>928 863</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 449 073</b>	<b>958 863</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	241 033	234 402
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>241 033</b>	<b>234 402</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 035 576	9 770 228
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9, 10	655 677	640 384
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 691 253</b>	<b>10 410 612</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 932 286</b>	<b>10 645 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		136 399	404 680
Betalbar skatt	4	131 634	
Skyldige offentlige avgifter	5	7 323	8 759
Annen kortsiktig gjeld		476 305	464 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>751 661</b>	<b>878 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 683 947</b>	<b>11 523 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 133 020</b>	<b>12 482 171</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 560986

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 647 556  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM NOR AS  
Forretningsadresse: Nils Skandfers veg 35  
8665 MOSJØEN

#### 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: Knut Olsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 30.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 960 647 556  
EIENDOM NOR AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 454 430	2 131 109
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 454 430</b>	<b>2 131 109</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	106 358	120 706
Avskrivning	3	233 955	311 415
Annen driftskostnad	2	1 094 753	1 014 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 435 066</b>	<b>1 447 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 019 364</b>	<b>684 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			25
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>25</b>
Annen finanskostnad		390 889	446 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>390 889</b>	<b>446 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 889</b>	<b>-446 914</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	138 265	52 207
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	490 210	184 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>490 210</b>	<b>184 924</b>



Organisasjonsnr: 960 647 556  
EIENDOM NOR AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3, 8			
		11 665 879	11 899 834
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 3, 8			
			2
		<b>11 665 879</b>	<b>11 899 836</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>11 665 879</b>	<b>11 899 836</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 8			
		395 200	388 120
Andre fordringer			
		64 591	105 659
		<b>459 791</b>	<b>493 779</b>
<b>Sum fordringer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5			
		7 350	88 556
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		<b>467 141</b>	<b>582 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>12 133 020</b>	<b>12 482 171</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 6, 7			
		30 000	30 000
		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital 7			
		1 419 073	928 863
		<b>1 419 073</b>	<b>928 863</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum egenkapital</b>			
		<b>1 449 073</b>	<b>958 863</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt 4			
		241 033	234 402
		<b>241 033</b>	<b>234 402</b>
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	9 035 576	9 770 228
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9, 10	655 677	640 384
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 691 253</b>	<b>10 410 612</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 932 286</b>	<b>10 645 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		136 399	404 680
Betalbar skatt	4	131 634	
Skyldige offentlige avgifter	5	7 323	8 759
Annen kortsiktig gjeld		476 305	464 855
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>751 661</b>	<b>878 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 683 947</b>	<b>11 523 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 133 020</b>	<b>12 482 171</b>



Organisasjonsnr: 960 647 556  
EIENDOM NOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	50.00	600.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
GEIR NILSSKOG	25.00	50.00%	Ordinære aksjer
KNUT OLSRUD	25.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	50.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	94822.00	106841.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5138.00	5762.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6398.00	6632.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106358.00	119235.00

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke betalt ut lønn til ledende personer. Det er ikke utbetalt styrehonorar Selskapet er ikke pliktig til å ha





## Eiendom Nor AS

Org.nr: 960 647 556

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Eiendom Nor AS

Org.nr: 960 647 556

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	94 822	106 841
Arbeidsgiveravgift	5 138	5 762
Andre ytelser	6 398	6 632
Sum	<u>106 358</u>	<u>119 235</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,1 årsverk.

Det er ikke betalt ut lønn til ledende personer. Det er ikke utbetalt styrehonorar  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Fast eiendom	Tekniske installasjoner	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	600 000	5 884 154	3 369 462	4 033 439	1 179 115	15 066 170
Anskaffelseskost 31.12.	600 000	5 884 154	3 369 462	4 033 439	1 179 115	15 066 170
Akk.avskrivning 31.12.	0	-577 587	-1 287 756	-355 834	-1 179 115	-3 400 292
Balanseført pr. 31.12.	600 000	5 306 567	2 081 706	3 677 605	0	11 665 878
Årets avskrivninger	0	58 842	134 778	40 335	0	233 955
Økonomisk levetid		50 år	20 - 25 år	100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	



## Eiendom Nor AS

Org.nr: 960 647 556

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	131 634	-14 242
Endring utsatt skatt	6 631	66 449
Årets totale skattekostnad	<u>138 265</u>	<u>52 207</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	628 475	237 131
Permanente forskjeller	0	176
Endring i midlertidige forskjeller	-30 139	-302 043
Årets skattegrunnlag	<u>598 336</u>	<u>-64 736</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	131 634	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	1 095 606	1 065 467
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 095 606</u>	<u>1 065 467</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	241 033	234 403

#### Note 5 - Bankinnskudd

	<b>2021</b>
Bundne skattetrekksmidler utgjør	4 209



## Eiendom Nor AS

Org.nr: 960 647 556

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	50	600	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
GEIR NILSSKOG	25	50 %	50 %
KNUT OLSRUD	25	50 %	50 %
Sum	50	100 %	100 %

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	928 863	958 863
Årsresultat	0	490 210	490 210
Egenkapital 31.12.2021	30 000	1 419 073	1 449 073

#### Note 8 - Fordringer og gjeld

	2021	2020
<i>Gjeld som er sikret ved pant</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 035 576	9 770 228

	2021	2020
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Fast eiendom	11 665 879	11 899 834
Driftsløsøre	0	2
Kundefordringer	395 200	388 120
Sum	12 061 079	12 287 956



## Eiendom Nor AS

Org.nr: 960 647 556

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Mellomværende med samarbeidende selskaper

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til Egedes Gate 38 Ans	267 639	257 162
Lån til Øyfjell drift AS	84 134	80 840
Sum	<u>351 773</u>	<u>338 002</u>

Lån til / fra samarbeidende selskaper er renteberegnet , men det er ikke stillet sikkerhet

#### Note 10 - Mellomværende med personlige aksjonærer

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til Knut Olsrud	125 788	125 158
Gjeld til Geir Nilsskog	178 116	177 224
Sum	<u>303 904</u>	<u>302 382</u>

Mellomværende med personlige aksjonærer er renteberegnet,men det er ikke stillet sikkerhet.