



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 885 188
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSØKKELEN FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 27C
0653 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: Tommy Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 698 548	2 649 487
Sum inntekter		2 698 548	2 649 487
Kostnader			
Varekostnad		52 610	57 768
Lønnskostnad	1	1 981 067	1 872 378
Annen driftskostnad		887 619	1 041 356
Sum kostnader		2 921 296	2 971 502
Driftsresultat		-222 748	-322 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 302	4 285
Annen finansinntekt		2 329	2 049
Sum finansinntekter		10 631	6 334
Netto finans		10 631	6 334
Ordinært resultat før skattekostnad		-212 117	-315 681
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-212 117	-315 681
Årsresultat	3	-212 117	-315 681
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-212 117	-315 681
Totalresultat		-212 117	-315 681
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-212 117	-315 681
Sum overføringer og disponeringer		-212 117	-315 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 402	329 281
Andre kortsiktige fordringer		20 250	81 391
Konsernfordringer	4	212 117	
Sum fordringer		432 769	410 672
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	682 546	662 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 546	662 139
Sum omløpsmidler		1 115 315	1 072 811
SUM EIENDELER		1 115 315	1 072 811
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		212 117	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		312 117	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		367 829	579 946
Sum opptjent egenkapital		367 829	579 946
Sum egenkapital	3	679 946	679 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 530	49 190
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		137 797	157 960
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		238 043	185 716
Sum kortsiktig gjeld		435 370	392 866
Sum gjeld		435 370	392 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 115 315	1 072 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 420702

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 885 188
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSNØKKELEN FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Kjølberggata 27C
0653 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: Tommy Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 986 885 188
EIENDOMSNØKKELEN FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 698 548	2 649 487
Sum inntekter		2 698 548	2 649 487
Kostnader			
Varekostnad		52 610	57 768
Lønnskostnad	1	1 981 067	1 872 378
Annen driftskostnad		887 619	1 041 356
Sum kostnader		2 921 296	2 971 502
Driftsresultat		-222 748	-322 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 302	4 285
Annen finansinntekt		2 329	2 049
Sum finansinntekter		10 631	6 334
Netto finans		10 631	6 334
Ordinært resultat før skattekostnad		-212 117	-315 681
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-212 117	-315 681
Årsresultat	3	-212 117	-315 681
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-212 117	-315 681
Totalresultat		-212 117	-315 681
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-212 117	-315 681
Sum overføringer og disponeringer		-212 117	-315 681



Organisasjonsnr: 986 885 188
EIENDOMSØKKELEN FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		200 402	329 281
Andre kortsiktige fordringer		20 250	81 391
Konsernfordringer	4	212 117	
Sum fordringer		432 769	410 672
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	682 546	662 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		682 546	662 139
Sum omløpsmidler		1 115 315	1 072 811
SUM EIENDELER		1 115 315	1 072 811
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		212 117	
Sum innskutt egenkapital		312 117	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		367 829	579 946
Sum opptjent egenkapital		367 829	579 946



Sum egenkapital	3	679 946	679 946
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 530	49 190
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		137 797	157 960
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		238 043	185 716
Sum kortsiktig gjeld		435 370	392 866
Sum gjeld		435 370	392 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 115 315	1 072 811



Organisasjonsnr: 986 885 188
EIENDOMSØKKELEN FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

<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

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Organisasjonsnr: 986 885 188

Transaksjon 09222115557516129974



Signert TF, BMN, MC



Resultatregnskap
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		2 698 548	2 649 487
Sum driftsinntekter		2 698 548	2 649 487
Varekostnad		52 610	57 768
Lønnskostnad	1	1 981 067	1 872 378
Annen driftskostnad		887 619	1 041 356
Sum driftskostnader		2 921 296	2 971 502
Driftsresultat		-222 748	-322 015
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 302	4 285
Annen finansinntekt		2 329	2 049
Resultat av finansposter		10 631	6 334
Resultat før skattekostnad		-212 117	-315 681
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Årsresultat	3	-212 117	-315 681
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		212 117	315 681
Sum overføringer		-212 117	-315 681





Balanse
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		200 402	329 281
Andre kortsiktige fordringer		20 250	81 391
Konsernfordringer	4	212 117	0
Sum fordringer		432 769	410 672
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	682 546	662 139
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		682 546	662 139
Sum omløpsmidler		1 115 315	1 072 811
Sum eiendeler		1 115 315	1 072 811





Balanse
Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		212 117	0
Sum innskutt egenkapital		312 117	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		367 829	579 946
Sum opptjent egenkapital		367 829	579 946
Sum egenkapital	3	679 946	679 946
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		59 530	49 190
Skyldig offentlige avgifter		137 797	157 960
Annen kortsiktig gjeld		238 043	185 716
Sum kortsiktig gjeld		435 370	392 866
Sum gjeld		435 370	392 866
Sum egenkapital og gjeld		1 115 315	1 072 811

Styret i Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Tommy Fredriksen
styreleder

Bente Marie Nørgård
styremedlem

Monesadeth Champasith-Laugen
daglig leder





Noter til regnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og 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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 681 758	1 584 822
Arbeidsgiveravgift	252 027	238 636
Pensjonskostnader	45 828	43 359
Andre ytelser	1 454	5 561
Sum	1 981 067	1 872 378

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.





Noter til regnskapet 2023

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-212 117	-315 680
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	212 117	0
Skattepliktig inntekt	0	-315 680
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-46 666	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	46 666	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-315 681	-315 681	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	315 681	-315 681	-631 362
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-631 362	-631 362
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	0	579 946	679 946
Årets resultat	0	0	-212 117	-212 117
Konsernbidrag mottatt	0	212 117	0	212 117
Pr 31.12	100 000	212 117	367 829	679 946

PHM Group Oy, som er morselskap til PHM Norge AS, utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres hos morselskapet i konsernet, som har adresse: Takomotie 13, FI00380 Helsinki, Finland.





Noter til regnskapet 2023

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023
Andre fordringer - Konsernbidrag	212 117
Sum fordringer	212 117

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 65 909.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10	10 000,0	100 000
Sum	10		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Sefbo AS	10	100,0	100,0





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516129974

Dokument

Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS 24.04.24
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2024-04-25 13:18:54 CEST (+0200) av André
Moldegård-Eriksen (AM)
Ferdigstilt den 2024-04-25 15:03:47 CEST (+0200)

Initiativtaker

André Moldegård-Eriksen (AM)
SEFBO AS
andre@sefbo.no

Underskriverne

Tommy Fredriksen (TF)
Tommy.fredriksen@phmgroun.no
Signert 2024-04-25 15:03:47 CEST (+0200)

Bente Marie Nørgård (BMN)
bente@enforvaltning.no
Signert 2024-04-25 14:27:23 CEST (+0200)

Monesadeth Champasith-Laugen (MC)
mona@enforvaltning.no
Signert 2024-04-25 14:04:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

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 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



BDO

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>

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4Z66W-SUZIV-6AWSW-D8WKM-LCZU-HM010



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-13 18:53:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4Z66W-SUZIV-6AWSW-D8WKM-LCZUJ-HM010

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/validator>