



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 860 744 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSNØKKELEN AS  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 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: Alf Grønneflåta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

### 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, 02.08.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 408 971        | 1 858 385        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 408 971</b> | <b>1 858 385</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1, 2 | 655 519          | 833 802          |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 146 173        | 1 229 081        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 801 693</b> | <b>2 062 883</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-392 722</b>  | <b>-204 498</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 118 929          | 149 622          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>118 929</b>   | <b>149 622</b>   |
| Annen rentekostnad                           |      | 2 527            | 10 570           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>2 527</b>     | <b>10 570</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>116 402</b>   | <b>139 052</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Udekket tap                                  | 3    | -276 319         | -65 446          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022            | 2021            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                 |                 |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                 |                 |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                 |                 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                 |                 |
| Andre fordringer                               | 4    | 220 900         | 220 900         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>220 900</b>  | <b>220 900</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>220 900</b>  | <b>220 900</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                 |                 |
| <b>Varer</b>                                   |      |                 |                 |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                 |                 |
| Andre fordringer                               |      | 606 421         | 338 524         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>606 421</b>  | <b>338 524</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                 |                 |
| Bankinnskudd                                   |      | 141 390         | 245 818         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>141 390</b>  | <b>245 818</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>747 811</b>  | <b>584 343</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>968 711</b>  | <b>805 243</b>  |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                 |                 |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                 |                 |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                 |                 |
| Aksjekapital                                   | 3    | 620 000         | 620 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>620 000</b>  | <b>620 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                 |                 |
| Udekket tap                                    | 3    | 518 816         | 242 497         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-518 816</b> | <b>-242 497</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                    | Note | 2022           | 2021           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>101 184</b> | <b>377 503</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 438 419        | 214 452        |
| Skyldige offentlige avgifter    |      | 96 085         | 81 314         |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 333 023        | 131 974        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>867 527</b> | <b>427 740</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>867 527</b> | <b>427 740</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>968 711</b> | <b>805 243</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 552947

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 860 744 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSØKKELEN AS  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 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: Alf Grønneflåta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

#### 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 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, 06.07.2023

---

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: 860 744 392  
EIENDOMSNØKKELEN AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 408 971        | 1 858 385        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 408 971</b> | <b>1 858 385</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 1, 2 | 655 519          | 833 802          |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 146 173        | 1 229 081        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 801 693</b> | <b>2 062 883</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-392 722</b>  | <b>-204 498</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 118 929          | 149 622          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>118 929</b>   | <b>149 622</b>   |
| Annen rentekostnad                           |      | 2 527            | 10 570           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>2 527</b>     | <b>10 570</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>116 402</b>   | <b>139 052</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Udekket tap                                  | 3    | -276 319         | -65 446          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-276 319</b>  | <b>-65 446</b>   |





|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Annen kortsiktig gjeld          | 333 023        | 131 974        |
| Sum kortsiktig gjeld            | 867 527        | 427 740        |
| Sum gjeld                       | 867 527        | 427 740        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>968 711</b> | <b>805 243</b> |



Organisasjonsnr: 860 744 392  
EIENDOMSØKKELEN AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Selskapet har sin forretningsadresse i Oslo og driver med eiendomsmegling og dertil naturlig tilhørende virksomhet. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. 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. Klientansvar/Klientmidler Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring. 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. Utsatt skattefordel på kr 230 341 er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet



## Lønnskostnader

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 517153.00    | 670131.00        |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 78388.00     | 100918.00        |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 34408.00     | 41208.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 25570.00     | 21544.00         |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 655519.00    | 833801.00        |

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <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> |                  |



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

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



## Noter 2022

### EIENDOMSNØKKELEN AS

#### Selskapets virksomhet og regnskapsprinsipper

Selskapet har sin forretningsadresse i Oslo og driver med eiendomsmegling og dertil naturlig tilhørende virksomhet.

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. 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.

#### Klientansvar/Klientmidler

Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring.

#### 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. Utsatt skattefordel på kr 230 341 er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

|                    | 2022           | 2021           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønn               | 517 153        | 670 131        |
| Arbeidsgiveravgift | 78 388         | 100 918        |
| Pensjonskostnader  | 34 408         | 41 208         |
| Andre ytelser      | 25 570         | 21 544         |
| <b>Sum</b>         | <b>655 519</b> | <b>833 801</b> |

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Egenkapital

Selskapet har gått med underskudd de siste årene, som har medført at aksjekapitalen nesten er brukt opp. Selskapet har en god del prosjekter som forventes å gi betydelige inntekter de neste par årene. I tillegg vil aksjonærene øke selskapets aksjekapital i 3. kvartal med kr 387 500. På bakgrunn av dette synes videre drift av selskapet ivaretatt.

|                               | Aksjekapital   | Udekket tap      | Sum            |
|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 620 000        | (242 497)        | 377 503        |
| Årets resultat                |                | (276 319)        | (276 319)      |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>620 000</b> | <b>(518 816)</b> | <b>101 184</b> |

## Note 4 - Klientmidler og klientansvar

|                        | 2022       | 2021      |
|------------------------|------------|-----------|
| Klientmidler           | 10 257 191 | 3 766 260 |
| Klientansvar           | 10 257 200 | 3 766 260 |
| Meglers tilgodehavende | 0          | 0         |



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Eiendomsnøkkelen AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsnøkkelen AS som viser et underskudd på kr 276 319. 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

**PKF**

Revisjon &  
rådgivning

## Styrets 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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. Betyggende 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>

Oslo, 22. juni 2023

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor



**Årsregnskap for 2022**

**EIENDOMSØKKELEN AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisors beretning



**Resultatregnskap for 2022**  
**EIENDOMSNØKKELEN AS**

|                                   | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Annen driftsinntekt               |      | 1 408 971        | 1 858 385        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>        |      | <b>1 408 971</b> | <b>1 858 385</b> |
| Lønnskostnad                      | 1, 2 | 655 519          | 833 802          |
| Annen driftskostnad               |      | 1 146 173        | 1 229 081        |
| <b>Sum driftskostnader</b>        |      | <b>1 801 693</b> | <b>2 062 883</b> |
| <b>Driftsresultat</b>             |      | <b>(392 722)</b> | <b>(204 498)</b> |
| Annen renteinntekt                |      | 118 929          | 149 622          |
| <b>Sum finansinntekter</b>        |      | <b>118 929</b>   | <b>149 622</b>   |
| Annen rentekostnad                |      | 2 527            | 10 570           |
| <b>Sum finanskostnader</b>        |      | <b>2 527</b>     | <b>10 570</b>    |
| <b>Netto finans</b>               |      | <b>116 402</b>   | <b>139 052</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b> |      | <b>(276 319)</b> | <b>(65 446)</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                |      | <b>(276 319)</b> | <b>(65 446)</b>  |
| <b>Overføringer</b>               |      |                  |                  |
| Udekket tap                       | 3    | (276 319)        | (65 446)         |
| <b>Sum</b>                        |      | <b>(276 319)</b> | <b>(65 446)</b>  |



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**EIENDOMSNØKKELEN AS**

|                                      | Note | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                |                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                |                |
| Andre fordringer                     | 4    | 220 900        | 220 900        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>220 900</b> | <b>220 900</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>220 900</b> | <b>220 900</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                |                |
| Andre fordringer                     |      | 606 421        | 338 524        |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>606 421</b> | <b>338 524</b> |
| Bankinnskudd                         |      | 141 390        | 245 818        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              |      | <b>141 390</b> | <b>245 818</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>747 811</b> | <b>584 343</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>968 711</b> | <b>805 243</b> |



## Balanse pr. 31. desember 2022 EIENDOMSNØKKELEN AS

|                                 | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Aksjekapital                    | 3    | 620 000          | 620 000          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>620 000</b>   | <b>620 000</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Udekket tap                     | 3    | 518 816          | 242 497          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |      | <b>(518 816)</b> | <b>(242 497)</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>101 184</b>   | <b>377 503</b>   |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 438 419          | 214 452          |
| Skyldige offentlige avgifter    |      | 96 085           | 81 314           |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 333 023          | 131 974          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>867 527</b>   | <b>427 740</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>867 527</b>   | <b>427 740</b>   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>968 711</b>   | <b>805 243</b>   |

Oslo, den 22. juni 2023  
Styret i Eiendomsnøkkelen AS

\_\_\_\_\_  
Carl Konow Rieber-Mohn  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Karl Wahl-Larsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Johansson  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Alf Grønneflåta  
styremedlem og daglig leder



## Noter 2022

### EIENDOMSNØKKELEN AS

#### Selskapets virksomhet og regnskapsprinsipper

Selskapet har sin forretningsadresse i Oslo og driver med eiendomsmegling og dertil naturlig tilhørende virksomhet.

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. 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.

#### Klientansvar/Klientmidler

Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring.

#### 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. Utsatt skattefordel på kr 230 341 er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

|                    | 2022           | 2021           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønn               | 517 153        | 670 131        |
| Arbeidsgiveravgift | 78 388         | 100 918        |
| Pensjonskostnader  | 34 408         | 41 208         |
| Andre ytelser      | 25 570         | 21 544         |
| <b>Sum</b>         | <b>655 519</b> | <b>833 801</b> |

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Egenkapital

Selskapet har gått med underskudd de siste årene, som har medført at aksjekapitalen nesten er brukt opp. Selskapet har en god del prosjekter som forventes å gi betydelige inntekter de neste par årene. I tillegg vil aksjonærene øke selskapets aksjekapital i 3. kvartal med kr 387 500. På bakgrunn av dette synes videre drift av selskapet ivaretatt.

|                               | Aksjekapital   | Udekket tap      | Sum            |
|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 620 000        | (242 497)        | 377 503        |
| Årets resultat                |                | (276 319)        | (276 319)      |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>620 000</b> | <b>(518 816)</b> | <b>101 184</b> |

## Note 4 - Klientmidler og klientansvar

|                        | 2022       | 2021      |
|------------------------|------------|-----------|
| Klientmidler           | 10 257 191 | 3 766 260 |
| Klientansvar           | 10 257 200 | 3 766 260 |
| Meglers tilgodehavende | 0          | 0         |



## Elektronisk signatur

| Signert av   | Dato og tid  |
|--|--|
| <b>Grønneflåta, Alf</b><br>Norwegian BankID        | 27.06.2023 20.08.23<br><small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small> |
| <b>WAHL-LARSEN, KARL</b><br>Norwegian BankID       | 27.06.2023 22.10.53  |
| <b>Rieber-Mohn, Carl Konow</b><br>Norwegian BankID | 27.06.2023 20.24.15  |
| <b>Johansson, Ulf Roger</b><br>Norwegian BankID    | 28.06.2023 21.25.01  |

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.