



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Per Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	3 055 000
Leieinntekter		5 598 758	4 574 439
Sum inntekter		5 598 758	7 629 439
Kostnader			
Underleverandører/provisjon utleie		451 818	225 807
Kost solgte leiligheter		4 000	1 648 652
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 308 391	1 660 662
Sum kostnader		1 764 209	3 535 121
Driftsresultat		3 834 549	4 094 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 565	0
Sum finansinntekter		3 565	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 458 535	736 161
Annen rentekostnad		7 375 617	5 509 479
Sum finanskostnader		8 834 152	6 245 640
Netto finans		-8 830 587	-6 245 640
Resultat før skattekostnad		-4 996 038	-2 151 323
Skattekostnad	3, 4	630 677	0
Årsresultat		-5 626 715	-2 151 323
Overføringer og disponeringer			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	324 077
Konsernbidrag	5	0	2 000 000
Udekket tap	5	-5 626 715	0
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	-475 400
Sum overføringer og disponeringer		-5 626 715	-2 151 323



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	161 764 908	161 214 908
Sum varige driftsmidler		161 764 908	161 214 908
Finansielle anleggsmidler			
Leiligheter for salg		3 097 248	3 097 248
Sum finansielle anleggsmidler		3 097 248	3 097 248
Sum anleggsmidler		164 862 156	164 312 156
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 794
Andre kortsiktige fordringer		44 065	38 007
Konsernfordringer		0	2 000 000
Sum fordringer		44 065	2 070 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum omløpsmidler		1 879 947	5 671 336
SUM EIENDELER		166 742 102	169 983 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
Sum innskutt egenkapital		340 257	340 257
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	5 626 715	0
Sum opptjent egenkapital		-5 626 715	0
Sum egenkapital		-5 286 458	340 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		75 078 215	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Sum langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		465 830	216 379
Betalbar skatt	3, 4	630 677	0
Kortsiktig konserngjeld		0	24 019 680
Annen kortsiktig gjeld		1 653 838	1 207 175
Sum kortsiktig gjeld		2 750 345	25 443 235
Sum gjeld		172 028 560	169 643 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 742 102	169 983 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 539512

Enheten

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

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: Per Johansson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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 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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	3 055 000
Leieinntekter		5 598 758	4 574 439
Sum inntekter		5 598 758	7 629 439
Kostnader			
Underleverandører/ provisjon utleie		451 818	225 807
Kost solgte leiligheter		4 000	1 648 652
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 308 391	1 660 662
Sum kostnader		1 764 209	3 535 121
Driftsresultat		3 834 549	4 094 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 565	0
Sum finansinntekter		3 565	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 458 535	736 161
Annen rentekostnad		7 375 617	5 509 479
Sum finanskostnader		8 834 152	6 245 640
Netto finans		-8 830 587	-6 245 640
Resultat før skattekostnad		-4 996 038	-2 151 323
Skattekostnad	3, 4	630 677	0
Årsresultat		-5 626 715	-2 151 323
Overføringer og disponeringer			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	324 077
Konsernbidrag	5	0	2 000 000
Udekket tap	5	-5 626 715	0
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	-475 400
Sum overføringer og disponeringer		-5 626 715	-2 151 323



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	161 764 908	161 214 908
Sum varige driftsmidler		161 764 908	161 214 908
Finansielle anleggsmidler			
Leiligheter for salg		3 097 248	3 097 248
Sum finansielle anleggsmidler		3 097 248	3 097 248
Sum anleggsmidler		164 862 156	164 312 156
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 794
Andre kortsiktige fordringer		44 065	38 007
Konsernfordringer		0	2 000 000
Sum fordringer		44 065	2 070 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum omløpsmidler		1 879 947	5 671 336
SUM EIENDELER		166 742 102	169 983 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000



Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
Sum innskutt egenkapital		340 257	340 257
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	5 626 715	0
Sum opptjent egenkapital		-5 626 715	0
Sum egenkapital		-5 286 458	340 257
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		75 078 215	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Sum langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		465 830	216 379
Betalbar skatt	3, 4	630 677	0
Kortsiktig konserngjeld		0	24 019 680
Annen kortsiktig gjeld		1 653 838	1 207 175
Sum kortsiktig gjeld		2 750 345	25 443 235
Sum gjeld		172 028 560	169 643 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 742 102	169 983 492



Organisasjonsnr: 921 422 954
EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Salgsinntekter 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. Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden 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 -reduserende 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 nyttiggjort.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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



Årsregnskap for
EIENDOM INVEST AS
921422954
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	3 055 000
Leieinntekter		5 598 758	4 574 439
Sum driftsinntekter		5 598 758	7 629 439
Driftskostnader			
Underleverandører/provisjon utleie		-451 818	-225 807
Kost solgte leiligheter		-4 000	-1 648 652
Annen driftskostnad	2	-1 308 391	-1 660 662
Sum driftskostnader		-1 764 209	-3 535 121
Driftsresultat		3 834 549	4 094 318
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 565	0
Sum finansinntekter		3 565	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 458 535	-736 161
Annen rentekostnad		-7 375 617	-5 509 479
Sum finanskostnader		-8 834 152	-6 245 640
Netto finans		-8 830 587	-6 245 640
Resultat før skattekostnad		-4 996 038	-2 151 323
Skattekostnad	3, 4	-630 677	0
Årsresultat		-5 626 715	-2 151 323
Overføringer			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	324 077
Mottatt konsernbidrag	5	0	-2 000 000
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	-475 400
Overf. til/fra udekket tap	5	-5 626 715	0
Sum overføringer		-5 626 715	-2 151 323



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	161 764 908	161 214 908
Sum varige driftsmidler		161 764 908	161 214 908
Finansielle anleggsmidler			
Leiligheter for salg		3 097 248	3 097 248
Sum finansielle anleggsmidler		3 097 248	3 097 248
Sum anleggsmidler		164 862 156	164 312 156
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 794
Kortsiktige konsernfordringer		0	2 000 000
Andre kortsiktige fordringer		44 065	38 007
Sum fordringer		44 065	2 070 801
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum omløpsmidler		1 879 947	5 671 336
SUM EIENDELER		166 742 102	169 983 492



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
Sum innskutt egenkapital		340 257	340 257
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-5 626 715	0
Sum opptjent egenkapital		-5 626 715	0
Sum egenkapital		-5 286 458	340 257
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		75 078 215	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		465 830	216 379
Betalbar skatt	3, 4	630 677	0
Kortsiktig konserngjeld		0	24 019 680
Annen kortsiktig gjeld		1 653 838	1 207 175
Sum kortsiktig gjeld		2 750 345	25 443 235
Sum gjeld		172 028 560	169 643 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 742 102	169 983 492

Lørenskog, 19.06.2024

Jan Christian Unhjem Dahl
styrets leder

Per Johansson
daglig leder



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Salgsinntekter

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden 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 -reduserende 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 nyttiggjort.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	50 000	57 857
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	50 000	57 857



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	630 677	0
Skattekostnad	630 677	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-4 996 038	-2 151 323
Permanente forskjeller	7 861 319	-1 401 844
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 434	-1 434
Skattepliktig inntekt	2 866 715	-3 554 601
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	630 677	0
Sum betalbar skatt i balansen	630 677	0

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	1 434	0	1 434
Fremførbart underskudd	-8 583 610	-8 583 610	0
Andre forskjeller	0	-7 875 015	7 875 015
Netto forskjeller	-8 582 176	-16 458 625	7 876 449
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	8 582 176	16 458 625	-7 876 449
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	310 257	0	340 257
Årsresultat	0	0	-5 626 715	-5 626 715
Egenkapital 31.12.2023	30 000	310 257	-5 626 715	-5 286 458

Mer om egenkapital

Fortsatt drift:

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL§3-5 har inntrådt.

Selskapet har en gjeld til aksjonær på 75 mill. NOK. Deler av denne kan konverteres til egenkapital, slik at handleplikten oppheves.

På denne bakgrunn anser styret videre drift som forsvarlig, og årsregnskapet er derfor satte opp under denne forutsetningen.



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	161 214 908
Tilgang i året	550 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	161 764 908
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	161 764 908
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Eiendommene/leilighetene avskrives ikke.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	94 200 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	161 214 908
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	300	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Dahl Eiendom Holding AS	100	100,00	Ordinære



Til generalforsamlingen i Eiendom Invest AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendom Invest AS som viser et underskudd på NOK 4 996 038. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: MZPOV-ZAZ6T-MKL4X-OBKOM-54I7P-ZICIV



Revisors beretning 2023 for Eiendom Invest AS

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

Oslo, 19. juni 2024
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZPOV-ZAZ6T-MKL4X-OBKOM-54I7P-ZICIV



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."

Toverud, Arnt Holm

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-20 13:27:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZPOV-ZA26T-MKL4X-OBKOM-54I7P-ZICIV

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>



 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19

 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19

Årsregnskap for
EIENDOM INVEST AS
921422954
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19


 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19


Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	3 055 000
Leieinntekter		5 598 758	4 574 439
Sum driftsinntekter		5 598 758	7 629 439
Driftskostnader			
Underleverandører/provisjon utleie		-451 818	-225 807
Kost solgte leiligheter		-4 000	-1 648 652
Annen driftskostnad	2	-1 308 391	-1 660 662
Sum driftskostnader		-1 764 209	-3 535 121
Driftsresultat		3 834 549	4 094 318
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 565	0
Sum finansinntekter		3 565	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 458 535	-736 161
Annen rentekostnad		-7 375 617	-5 509 479
Sum finanskostnader		-8 834 152	-6 245 640
Netto finans		-8 830 587	-6 245 640
Resultat før skattekostnad		-4 996 038	-2 151 323
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-4 996 038	-2 151 323
Overføringer			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	324 077
Mottatt konsernbidrag	5	0	-2 000 000
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	-475 400
Overf. til/fra udekket tap	5	-4 996 038	0
Sum overføringer		-4 996 038	-2 151 323



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19

 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	161 764 908	161 214 908
Sum varige driftsmidler		161 764 908	161 214 908
Finansielle anleggsmidler			
Leiligheter for salg		3 097 248	3 097 248
Sum finansielle anleggsmidler		3 097 248	3 097 248
Sum anleggsmidler		164 862 156	164 312 156
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	32 794
Kortsiktige konsernfordringer		0	2 000 000
Andre kortsiktige fordringer		44 065	38 007
Sum fordringer		44 065	2 070 801
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 882	3 600 535
Sum omløpsmidler		1 879 947	5 671 336
SUM EIENDELER		166 742 102	169 983 492



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19

 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
Sum innskutt egenkapital		340 257	340 257
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-4 996 038	0
Sum opptjent egenkapital		-4 996 038	0
Sum egenkapital		-4 655 781	340 257
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		75 078 215	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 278 215	144 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		465 830	216 379
Kortsiktig konserngjeld		0	24 019 680
Annen kortsiktig gjeld		1 653 838	1 207 175
Sum kortsiktig gjeld		2 119 668	25 443 235
Sum gjeld		171 397 883	169 643 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 742 102	169 983 492

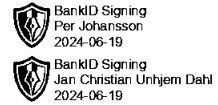
Lørenskog, 19.06.2024

Jan Christian Unhjem Dahl
styrets leder

Per Johansson
daglig leder



EIENDOM INVEST AS
921 422 954



Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Salgsinntekter

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden 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 -reduserende 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 nyttiggjort.

Note 1 - Antall årsverk



Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	50 000	57 857
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	50 000	57 857



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19
 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-4 996 038	-2 151 323
Permanente forskjeller	-13 696	-1 401 844
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 434	-1 434
Skattepliktig inntekt	-5 008 300	-3 554 601

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	1 434	0	1 434
Fremførbart underskudd	-8 583 610	-14 141 910	5 558 300
Netto forskjeller	-8 582 176	-14 141 910	5 559 734
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	8 582 176	14 141 910	-5 559 734
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	310 257	0	340 257
Årsresultat	0	0	-4 996 038	-4 996 038
Egenkapital 31.12.2023	30 000	310 257	-4 996 038	-4 655 781

Mer om egenkapital

Fortsatt drift:


Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL§3-5 har inntrådt.


Selskapet har en gjeld til aksjonær på 75 mill. NOK. Deler av denne kan konverteres til egenkapital, slik at handleplikten oppheves.

På denne bakgrunn anser styret videre drift som forsvarlig, og årsregnskapet er derfor satte opp under denne forutsetningen.



EIENDOM INVEST AS
921 422 954

 BankID Signing
Per Johansson
2024-06-19

 BankID Signing
Jan Christian Unhjem Dahl
2024-06-19

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	161 214 908
Tilgang i året	550 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	161 764 908
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr 31.12	161 764 908
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Eiendommene/leilighetene avskrives ikke.

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	94 200 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	161 214 908
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	300	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Dahl Eiendom Holding AS	100	100,00	Ordinære