



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 143 502
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EKEBERG EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	5. etasje Konows gate 67B 0196 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 529 516	5 137 491
Leieinntekter		3 087 237	2 980 689
Sum inntekter		5 616 753	8 118 179
Kostnader			
Varekostnad		223 862	1 653 073
Lønnskostnad	1	2 071 487	1 679 014
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 163 407	1 203 646
Annen driftskostnad	1	5 546 715	4 893 522
Sum kostnader		9 005 471	9 429 256
Driftsresultat		-3 388 718	-1 311 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		539 942
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	661 410	886 058
Annen renteinntekt		289 107	51
Annen finansinntekt	3	44 634 980	44 406 190
Sum finansinntekter		45 585 497	45 832 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	7 969	
Annen rentekostnad		1 495 324	1 418 034
Annen finanskostnad	3	1 331 773	11 935
Sum finanskostnader		2 835 066	1 429 969
Netto finans		42 750 431	44 402 272
Ordinært resultat før skattekostnad		39 361 713	43 091 196
Skattekostnad på resultat	5	-866 279	-271 383
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 227 992	43 362 579
Årsresultat		40 227 992	43 362 579
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 227 992	43 362 579



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		40 227 992	43 362 579
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			6 020 000
Ordinært utbytte		15 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		25 227 992	37 342 579
Sum overføringer og disponeringer	6	40 227 992	43 362 579



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	2 222 669	3 232 758
Sum immaterielle eiendeler		2 222 669	3 232 758
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	14 583 310	14 729 954
Anlegg under utførelse	2, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 651 207	2 721 022
Sum varige driftsmidler		16 234 517	17 450 977
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 7	14 951 911	27 637 491
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	18 410 642	18 974 398
Investeringer i tilknyttet selskap	3	79 594 766	79 578 100
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	5 100 000	
Investeringer i aksjer og andeler	3	103 600 855	86 884 655
Sum finansielle anleggsmidler		221 658 173	213 074 644
Sum anleggsmidler		240 115 359	233 758 378
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		8 000	8 000
Sum varer		8 000	8 000
Fordringer			
Kundefordringer		644 489	1 249 042
Andre kortsiktige fordringer		1 355 304	4 585 013
Konsernfordringer	4	744 678	539 942
Sum fordringer		2 744 471	6 373 997
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	242 013	17 947 958



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 013	17 947 958
Sum omløpsmidler		2 994 484	24 329 955
SUM EIENDELER		243 109 843	258 088 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	12 779 996	12 779 996
Sum innskutt egenkapital		12 779 996	12 779 996

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	174 232 275	149 004 283
Sum opptjent egenkapital		174 232 275	149 004 283

Sum egenkapital

187 012 271 **161 784 279**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 880 000	36 940 000
Langsiktig konserngjeld	4	694 006	
Sum annen langsiktig gjeld		36 574 006	36 940 000

Sum langsiktig gjeld

36 574 006 **36 940 000**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		3 602 500	
Leverandørgjeld		336 070	726 123
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		145 174	408 157
Utbytte	6	15 000 000	6 020 000
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		439 822	52 209 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		19 523 566	59 364 055
Sum gjeld		56 097 572	96 304 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 109 843	258 088 334



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 409256

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 143 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EKEBERG EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: 5. etasje
Konows gate 67B
0196 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

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, 27.05.2023

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: 988 143 502
EKEBERG EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 529 516	5 137 491
Leieinntekter		3 087 237	2 980 689
Sum inntekter		5 616 753	8 118 179
Kostnader			
Varekostnad		223 862	1 653 073
Lønnskostnad	1	2 071 487	1 679 014
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 163 407	1 203 646
Annen driftskostnad	1	5 546 715	4 893 522
Sum kostnader		9 005 471	9 429 256
Driftsresultat		-3 388 718	-1 311 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3		539 942
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	661 410	886 058
Annen renteinntekt		289 107	51
Annen finansinntekt	3	44 634 980	44 406 190
Sum finansinntekter		45 585 497	45 832 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	7 969	
Annen rentekostnad		1 495 324	1 418 034
Annen finanskostnad	3	1 331 773	11 935
Sum finanskostnader		2 835 066	1 429 969
Netto finans		42 750 431	44 402 272
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-866 279	-271 383
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 227 992	43 362 579
Årsresultat		40 227 992	43 362 579
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 227 992	43 362 579
Totalresultat		40 227 992	43 362 579
Overføringer og disponeringer			



Tilleggsutbytte			6 020 000
Ordinært utbytte		15 000 000	
Avsatt til annen egenkapital		25 227 992	37 342 579
Sum overføringer og disponeringer	6	40 227 992	43 362 579



Organisasjonsnr: 988 143 502
EKEBERG EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 2 222 669 3 232 758
Sum immaterielle eiendeler 2 222 669 3 232 758

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 2, 7 14 583 310 14 729 954
Anlegg under utførelse 2, 7
Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 2 1 651 207 2 721 022
Sum varige driftsmidler 16 234 517 17 450 977

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 7 14 951 911 27 637 491
Investering i annet
foretak i samme konsern 3
Lån til foretak i samme
konsern 4 18 410 642 18 974 398
Investeringer i
tilknyttet selskap 3 79 594 766 79 578 100
Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 4 5 100 000
Investeringer i aksjer og
andeler 3 103 600 855 86 884 655
Sum finansielle
anleggsmidler 221 658 173 213 074 644
Sum anleggsmidler 240 115 359 233 758 378

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen
beholdning 8 000 8 000
Sum varer 8 000 8 000

Fordringer

Kundefordringer 644 489 1 249 042
Andre kortsiktige
fordringer 1 355 304 4 585 013
Konsernfordringer 4 744 678 539 942
Sum fordringer 2 744 471 6 373 997

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 242 013 17 947 958



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 013	17 947 958
Sum omløpsmidler		2 994 484	24 329 955
SUM EIENDELER		243 109 843	258 088 334
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	12 779 996	12 779 996
Sum innskutt egenkapital		12 779 996	12 779 996
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	174 232 275	149 004 283
Sum opptjent egenkapital		174 232 275	149 004 283
Sum egenkapital		187 012 271	161 784 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	35 880 000	36 940 000
Langsiktig konserngjeld	4	694 006	
Sum annen langsiktig gjeld		36 574 006	36 940 000
Sum langsiktig gjeld		36 574 006	36 940 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		3 602 500	
Leverandørgjeld		336 070	726 123
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		145 174	408 157
Utbytte	6	15 000 000	6 020 000
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		439 822	52 209 774
Sum kortsiktig gjeld		19 523 566	59 364 055
Sum gjeld		56 097 572	96 304 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 109 843	258 088 334



Organisasjonsnr: 988 143 502
EKEBERG EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ekeberg Eiendom Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ekeberg Eiendom Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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 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

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0JTUH-2C13J-08MZX-13UKA-200XV-MPSVC



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 09:39:18 UTC



Penneo DokumentID: 0JTUH-2C13J-08MZX-13UKA-200XV-MP5VC

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>



Årsregnskap 2022 Ekeberg Eiendom Holding AS



Resultatregnskap

Ekeberg Eiendom Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		2 529 516	5 137 491
Leieinntekter		3 087 237	2 980 689
Sum driftsinntekter		5 616 753	8 118 179
Varekostnad		223 862	1 653 073
Lønnskostnad	1	2 071 487	1 679 014
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 163 407	1 203 646
Annen driftskostnad	1	5 546 715	4 893 522
Sum driftskostnader		9 005 471	9 429 256
Driftsresultat		-3 388 718	-1 311 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	539 942
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	661 410	886 058
Annen renteinntekt		289 107	51
Annen finansinntekt	3	44 634 980	44 406 190
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	7 969	0
Annen rentekostnad		1 495 324	1 418 034
Annen finanskostnad	3	1 331 773	11 935
Resultat av finansposter		42 750 431	44 402 272
Resultat før skattekostnad		39 361 713	43 091 196
Skattekostnad på resultat	5	-866 279	-271 383
Årsresultat		40 227 992	43 362 579
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	6 020 000
Avsatt til utbytte		15 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		25 227 992	37 342 579
Sum overføringer	6	40 227 992	43 362 579



Balanse

Ekeberg Eiendom Holding AS

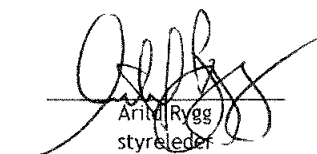
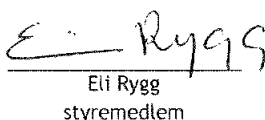
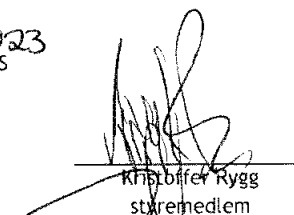
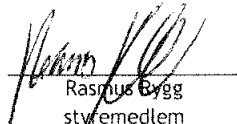
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	2 222 669	3 232 758
Sum immaterielle eiendeler		2 222 669	3 232 758
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	14 583 310	14 729 954
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 651 207	2 721 022
Sum varige driftsmidler		16 234 517	17 450 977
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 7	14 951 911	27 637 491
Lån til foretak i samme konsern	4	18 410 642	18 974 398
Investeringer i tilknyttet selskap	3	79 594 766	79 578 100
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	5 100 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	103 600 855	86 884 655
Sum finansielle anleggsmidler		221 658 173	213 074 644
Sum anleggsmidler		240 115 359	233 758 378
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning		8 000	8 000
Sum varer		8 000	8 000
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		644 489	1 249 042
Andre kortsiktige fordringer		1 355 304	4 585 013
Konsernfordringer	4	744 678	539 942
Sum fordringer		2 744 471	6 373 997
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	242 013	17 947 958
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		242 013	17 947 958
Sum omløpsmidler		2 994 484	24 329 955
Sum eiendeler		243 109 843	258 088 334



Balanse

Ekeberg Eiendom Holding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9	12 779 996	12 779 996
Sum innskutt egenkapital		<u>12 779 996</u>	<u>12 779 996</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	174 232 275	149 004 283
Sum opptjent egenkapital		<u>174 232 275</u>	<u>149 004 283</u>
Sum egenkapital		<u>187 012 271</u>	<u>161 784 279</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	4	694 006	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	35 880 000	36 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>36 574 006</u>	<u>36 940 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 602 500	0
Leverandørgjeld		336 070	726 123
Skyldig offentlige avgifter		145 174	408 157
Utbytte	6	15 000 000	6 020 000
Annen kortsiktig gjeld		439 822	52 209 774
Sum kortsiktig gjeld		<u>19 523 566</u>	<u>59 364 055</u>
Sum gjeld		<u>56 097 572</u>	<u>96 304 055</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>243 109 843</u>	<u>258 088 334</u>

Oslo 21.03.2023
Styret i Ekeberg Eiendom Holding AS
Arild Rygg
styreleder
Eli Rygg
styremedlem
Kristoffer Rygg
styremedlem
Astrid Rygg
styremedlem
Rasmus Rygg
styremedlem
Perik Rygg
daglig leder



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og under forutsetningen om fortsatt drift.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. 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 beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 antatt 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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer vurderes til laveste av kostpris og virkelig verdi. Ved første gangs balanseføring vurderes investerings eiendommene til anskaffelseskost, det vil si kjøpesum inkludert direkte henførbare kostnader ved kjøpet.

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektkostnadene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.

Utbytte

Utbytte fra investeringer inntektsføres det året det utbetales.

Reklassifisering / annet

Enkelte poster i tidligere år er reklassifisert for å oppnå sammenlignbarhet med årsregnskapet for inneværende år.



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 644 484	1 346 916
Arbeidsgiveravgift	268 561	220 626
Pensjonskostnader	122 782	83 267
Andre ytelser	35 660	28 205
Sum	2 071 487	1 679 014

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 2,2 2,2

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 Varige driftsmidler

	Leilighet og parkeringsplass	Leide lokaler	Garasjeanlegg	Driftsmidler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	13 067 990	5 526 862	2 932 878	1 099 485	22 627 214
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	-763 500	-763 500
Anskaffelseskost 31.12	13 067 990	5 526 862	2 932 878	335 985	21 863 714
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	-3 891 253	-1 417 558	-320 386	-5 629 197
Balansført verdi 31.12	13 067 990	1 635 608	1 515 320	15 599	16 234 517
Årets avskrivninger	0	981 364	146 644	35 398	1 163 407



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Investeringer

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemme- andel	Bokført verdi
<i>Datterselskap</i>			
Konowgate 85 AS	Oslo	100 %	11 121 910
Enebakkveien 110 AS	Oslo	100 %	3 800 000
Real Estate Portugal AS	Oslo	50 %	30 000
Sum investeringer i DS			14 951 911
<i>Tilknyttet selskap</i>			
Spar Bygg AS	Oslo	40 %	3 449 082
Oslo Kombinasjonseiendom AS	Oslo	50 %	66 120 684
Villa Tandberg AS	Oslo	50 %	25 000
Vardin Panorama AS	Aurdal	50 %	10 000 000
Sum investeringer i TS			79 594 766
<i>Investering i aksjer</i>			
Hellerudsletta Eiendom Holding AS	Oslo	0,6 %	97 055
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	Oslo	3,6 %	90 403 800
Kirkegata 20 Holding AS	Oslo	5,0 %	13 100 000
Sum investeringer i aksjer			103 600 855

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	Forhold til motparten	2022	2021
Konowgate 85 AS	Datterselskap	10 428 575	5 503 089
Enebakkveien 110 AS	Datterselskap	0	13 446 309
La Lingib AS*		0	25 000
Spar Bygg AS	Tilknyttet selskap	197 803	227 092
Villa Tandberg AS	Tilknyttet selskap	5 100 000	0
Konowgate 85 AS - konsernbidrag	Datterselskap	546 875	539 942
Sum fordringer		16 273 253	19 741 432
Gjeld	Forhold til motparten	2022	2021
Enebakkveien 110 AS	Datterselskap	694 006	0
Konowgate 85 AS - konsernbidrag	Datterselskap	136 376	136 378
Sum gjeld		830 382	136 378

* La Lingib AS er solgt i 2022.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-866 279	-271 383
Skattekostnad ordinært resultat	-866 279	-271 383
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	39 361 713	43 091 196
Permanente forskjeller	-43 299 343	-44 324 754
Endring i midlertidige forskjeller	1 499 829	1 864 840
Mottatt konsernbidrag	8 528 942	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 091 141	-631 282
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 876 367	-118 787
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 876 367	118 787
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-3 186 536	-2 651 955	534 581
Gevinst - og tapskonto	3 860 977	4 826 225	965 248
Sum	674 440	2 174 270	1 499 829
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 777 483	-16 868 625	-6 091 141
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 103 043	-14 694 355	-4 591 312
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 222 669	-3 232 758	-1 010 089

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	12 779 996	149 004 283	161 784 279
Årets resultat		40 227 992	40 227 992
Avsatt utbytte		-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12	12 779 996	174 232 275	187 012 271



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 880 000	36 940 000
Sum	35 880 000	36 940 000

Følgende er stilt som sikkerhet for ethvert mellomværende selskapet måtte ha med Nordea Bank Abp, bokført per 31.12.2022 NOK 35 880 000:

Eiendom	
Gnr.: 160, bnr.: 592, Oslo Kommune	NOK 5 000 000
Gnr.: 234, bnr.: 127, Snr.: 1, 2 og 64, Oslo Kommune	NOK 3 000 000
Gnr.: 234, bnr.: 127, Snr.: 44, Oslo Kommune	NOK 12 500 000

Det er i tillegg stilt sikkerhet i eiendom eid av datterselskaper for ethvert mellomværende selskapet måtte ha med Nordea Bank Abp:

Eiendom	
Konowgate 85 AS, gnr.: 236, bnr.: 73, Oslo Kommune	NOK 40 000 000

Note 8 Bundne midler

Av selskapets bankinnskudd er kr 242 013 avsatt til å dekke skyldige forskuddstrekk.



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	70 000	63,9	4 472 999
B-aksjer	130 000	63,9	8 306 997
Sum aksjekapital	200 000	63,9	12 779 996

A-aksjene har fulle rettigheter. B-aksjene har ikke stemmerett.

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	A-aksjer	B-aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Arild Rygg	20 000	0	20 000	10,0 %	29 %
Kristoffer Rygg	10 000	32 500	42 500	21,3 %	14 %
Astrid Rygg	10 000	32 500	42 500	21,3 %	14 %
Patrik Rygg	15 000	32 500	47 500	23,8 %	21 %
Rasmus Rygg	15 000	32 500	47 500	23,8 %	21 %
Totalt antall aksjer	70 000	130 000	200 000	100 %	100 %

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Arild Rygg	styrets leder	20 000
Kristoffer Rygg	styremedlem	42 500
Astrid Rygg	styremedlem	42 500
Rasmus Rygg	styremedlem	47 500
Patrik Rygg	daglig leder	47 500