



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 163 412  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skogvegen 22  
7670 INDERØY

### 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: Morten Hegdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2023

### 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                          |      | 724 709         | 668 614         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>724 709</b>  | <b>668 614</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                 |                 |
| Lønnskostnad                                 | 2    | 21 130          | 16 590          |
| Avskrivning                                  | 3    | 67 666          | 67 662          |
| Annen driftskostnad                          | 2    | 435 709         | 358 567         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>524 505</b>  | <b>442 819</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>200 204</b>  | <b>225 795</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                 |                 |
| Annen finansinntekt                          |      | 20              |                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>20</b>       |                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |      | 271 897         | 180 502         |
| Annen finanskostnad                          |      | 5 220           | 37 263          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>277 117</b>  | <b>217 765</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-277 097</b> | <b>-217 765</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-76 893</b>  | <b>8 030</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4    |                 | 22 758          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           | 5    | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                 |                 |
| Overføringer annen egenkapital               | 6    | -76 893         | -14 728         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 4    | 83 665           | 83 665           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>83 665</b>    | <b>83 665</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 3    | 6 247 829        | 6 315 495        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 247 829</b> | <b>6 315 495</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 331 494</b> | <b>6 399 160</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>494 710</b>   | <b>312 441</b>   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 32 849           | 31 775           |
| Andre fordringer                               |      |                  | 8 630            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>32 849</b>    | <b>40 405</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>102 018</b>   | <b>182 591</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>629 577</b>   | <b>535 437</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 961 071</b> | <b>6 934 597</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Aksjekapital                                   | 6, 7 | 30 000           | 30 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>30 000</b>    | <b>30 000</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 | 6    | 25 862           | 102 755          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>25 862</b>    | <b>102 755</b>   |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>55 862</b>    | <b>132 755</b>   |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8    | 6 608 844        | 6 686 948        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>6 608 844</b> | <b>6 686 948</b> |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>6 608 844</b> | <b>6 686 948</b> |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 4                |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 36 579           | 9 411            |
| Betalbar skatt                    | 4    |                  | 22 758           |
| Skyldige offentlige avgifter      |      |                  | 7 890            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 259 782          | 74 835           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>296 365</b>   | <b>114 894</b>   |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>6 905 209</b> | <b>6 801 842</b> |
| <br>                              |      |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>6 961 071</b> | <b>6 934 597</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 695051

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 163 412  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skogvegen 22  
7670 INDERØY

#### 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: Morten Hegdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.07.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 02.08.2023

---

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: 816 163 412  
S4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                 |                 |
| Annen driftsinntekt                          |             | 724 709         | 668 614         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>724 709</b>  | <b>668 614</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                 |                 |
| Lønnskostnad                                 | 2           | 21 130          | 16 590          |
| Avskrivning                                  | 3           | 67 666          | 67 662          |
| Annen driftskostnad                          | 2           | 435 709         | 358 567         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>524 505</b>  | <b>442 819</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>200 204</b>  | <b>225 795</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                 |                 |
| Annen finansinntekt                          |             | 20              |                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>20</b>       |                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern     |             | 271 897         | 180 502         |
| Annen finanskostnad                          |             | 5 220           | 37 263          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>277 117</b>  | <b>217 765</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-277 097</b> | <b>-217 765</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                 |                 |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 4           |                 | 22 758          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           | 5           | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                 |                 |
| Overføringer annen egenkapital               | 6           | -76 893         | -14 728         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-76 893</b>  | <b>-14 728</b>  |



Organisasjonsnr: 816 163 412  
S4 EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 83 665 83 665  
Sum immaterielle eiendeler 83 665 83 665

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 6 247 829 6 315 495  
Sum varige driftsmidler 6 247 829 6 315 495

Sum anleggsmidler 6 331 494 6 399 160

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 494 710 312 441

##### Fordringer

Kundefordringer 32 849 31 775  
Andre fordringer 8 630  
Sum fordringer 32 849 40 405

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 102 018 182 591

Sum omløpsmidler 629 577 535 437

**SUM EIENDELER 6 961 071 6 934 597**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 30 000 30 000  
Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 25 862 102 755  
Sum opptjent egenkapital 25 862 102 755

Sum egenkapital 55 862 132 755

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



|                                   |   |                  |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld            | 8 | 6 608 844        | 6 686 948        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>6 608 844</b> | <b>6 686 948</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>6 608 844</b> | <b>6 686 948</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                  |                  |
| Gjeld til                         |   |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              |   | 4                |                  |
| Leverandørgjeld                   |   | 36 579           | 9 411            |
| Betalbar skatt                    | 4 |                  | 22 758           |
| Skyldige offentlige               |   |                  |                  |
| avgifter                          |   |                  | 7 890            |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 259 782          | 74 835           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>296 365</b>   | <b>114 894</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>6 905 209</b> | <b>6 801 842</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>6 961 071</b> | <b>6 934 597</b> |



Organisasjonsnr: 816 163 412  
S4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u>           | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer              | 30.00              | 1000.00              | 30000.00             |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| Vokte Eiendom AS             | 30.00              | 100.00%              | Ordinære aksjer      |
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                              | 30.00              | 100.00%              |                      |

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 2 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

| Lønnskostnader     | 2022   | 2021   |
|--------------------|--------|--------|
| Lønninger          | 15 000 | 15 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 115  | 1 590  |
| Sum                | 17 115 | 16 590 |

Selskapet har i regnskapsåret 2022 ikke hatt ansatte. Selskapet er dermed ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående personer.

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

#### NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

|                             | Tomter,<br>bygninger<br>og annen eiendom | Sum       |
|-----------------------------|--|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 6 766 575                                | 6 766 575 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 6 766 575                                | 6 766 575 |
| Akk.avskrivning 31.12.2022  | -518 746                                 | -518 746  |
| Balanseført pr. 31.12.2022  | 6 247 829                                | 6 247 829 |
| Årets avskrivninger         | 67 666                                   | 67 666    |
| Avskrivningsplan            | Lineær                                   |           |



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 4 - SKATT

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>              | 2022     | 2021     |
|--|----------|----------|
| Betalbar skatt   | 0        | 22 758   |
| Årets totale skattekostnad                               | 0        | 22 758   |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                | 2022     | 2021     |
| Ordinært resultat før skattekostnad                      | -76 893  | 8 030    |
| Permanente forskjeller                                   | -20      | 0        |
| Endring i midlertidige forskjeller                       | -147 153 | 95 416   |
| Årets skattegrunnlag                                     | -224 066 | 103 446  |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag             | 0        | 22 758   |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>            | 2022     | 2021     |
| Driftsmidler inkl goodwill                               | -518 746 | -451 080 |
| Varebeholdning   | 182 269  | 0        |
| Utestående fordringer                                    | 7 920    | -24 630  |
| Sum  | -328 557 | -475 710 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag      | -224 066 | 0        |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                  | -552 623 | -475 710 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | -172 328 | -95 414  |
| Sum  | -380 295 | -380 296 |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)                   | -83 665  | -83 665  |
| <i>Oversikt over permanente forskjeller</i>              | 2022     | 2021     |
| Renteinntekt på tilbakebetalt skatt                      | -20      | 0        |
| Sum permanente forskjeller                               | -20      | 0        |

#### NOTE 5 - ÅRSRESULTAT | FORTSATT DRIFT

Årsresultatet viser et underskudd på kroner 76 892,- mot et overskudd på 14 729,- i 2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 6 - EGENKAPITAL

|                        | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum     |
|------------------------|--------------|-------------------|---------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 30 000       | 102 755           | 132 755 |
| Årsresultat            | 0            | -76 893           | -76 893 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 30 000       | 25 862            | 55 862  |

Den bokførte egenkapitalen er på kroner 55 862,- hvilket tilsvarer en egenkapitalandel på 1 %.

#### NOTE 7 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 30     | 1 000     | 30 000      |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                  | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Vokte Eiendom AS | 30              | 100 %     | 100 %       |

#### NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

| Fordringer                        | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6 608 844 | 6 686 948 |



**S4 Eiendom AS**

**Org.nr: 816 163 412**

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Resultatregnskap

|   | Note | 2022            | 2021            |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt                       |      | <u>724 709</u>  | <u>668 614</u>  |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                 |                 |
| Lønnskostnad                              | 2    | 21 130          | 16 590          |
| Avskrivning                               | 3    | 67 666          | 67 662          |
| Annen driftskostnad                       | 2    | <u>435 709</u>  | <u>358 567</u>  |
| Sum driftskostnader                       |      | <u>524 505</u>  | <u>442 819</u>  |
| Driftsresultat                            |      | <u>200 204</u>  | <u>225 795</u>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                 |                 |
| Annen finansinntekt                       |      | 20              | 0               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |      | 271 897         | 180 502         |
| Annen finanskostnad                       |      | <u>5 220</u>    | <u>37 263</u>   |
| Netto finansposter                        |      | <u>-277 097</u> | <u>-217 765</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>-76 893</u>  | <u>8 030</u>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 4    | <u>0</u>        | <u>22 758</u>   |
| <b>Årsresultat</b>                        | 5    | <u>-76 893</u>  | <u>-14 728</u>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                 |                 |
| Overføringer annen egenkapital            | 6    | <u>-76 893</u>  | <u>-14 728</u>  |



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Balanse pr. 31. desember

|   | Note | 2022      | 2021      |
|---|------|-----------|-----------|
| <b>Anleggsmidler</b>                    |      |           |           |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>           |      |           |           |
| Utsatt skattefordel                     | 4    | 83 665    | 83 665    |
| Sum immaterielle eiendeler              |      | 83 665    | 83 665    |
| <i>Varige driftsmidler</i>              |      |           |           |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3    | 6 247 829 | 6 315 495 |
| Sum varige driftsmidler                 |      | 6 247 829 | 6 315 495 |
| Sum anleggsmidler                       |      | 6 331 494 | 6 399 160 |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |      |           |           |
| Varer                                   |      | 494 710   | 312 441   |
| <i>Fordringer</i>                       |      |           |           |
| Kundefordringer                         |      | 32 849    | 31 775    |
| Andre fordringer                        |      | 0         | 8 630     |
| Sum fordringer                          |      | 32 849    | 40 405    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende     |      | 102 018   | 182 591   |
| Sum omløpsmidler                        |      | 629 577   | 535 437   |
| Sum eiendeler                           |      | 6 961 071 | 6 934 597 |



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Balanse pr. 31. desember

|                                | Note | 2022      | 2021      |
|--------------------------------|------|-----------|-----------|
| <b>Egenkapital</b>             |      |           |           |
| <i>Innskutt egenkapital</i>    |      |           |           |
| Aksjekapital                   | 6, 7 | 30 000    | 30 000    |
| Sum innskutt egenkapital       |      | 30 000    | 30 000    |
| <i>Opptjent egenkapital</i>    |      |           |           |
| Annen egenkapital              | 6    | 25 862    | 102 755   |
| Sum opptjent egenkapital       |      | 25 862    | 102 755   |
| Sum egenkapital                |      | 55 862    | 132 755   |
| <b>Gjeld</b>                   |      |           |           |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>  |      |           |           |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 8    | 6 608 844 | 6 686 948 |
| Sum annen langsiktig gjeld     |      | 6 608 844 | 6 686 948 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>        |      |           |           |
| Gjeld til kredittinstitusjoner |      | 4         | 0         |
| Leverandørgjeld                |      | 36 579    | 9 411     |
| Betalbar skatt                 | 4    | 0         | 22 758    |
| Skyldige offentlige avgifter   |      | 0         | 7 890     |
| Annen kortsiktig gjeld         |      | 259 782   | 74 835    |
| Sum kortsiktig gjeld           |      | 296 365   | 114 894   |
| Sum gjeld                      |      | 6 905 209 | 6 801 842 |
| Sum egenkapital og gjeld       |      | 6 961 071 | 6 934 597 |

31. desember 2022

Inderøy, .

Morten Hegdal

Styreleder

Hallstein Ranum

Styremedlem

Espen Hegdal

Styremedlem | Daglig leder



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

| Lønnskostnader     | 2022   | 2021   |
|--------------------|--------|--------|
| Lønninger          | 15 000 | 15 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 115  | 1 590  |
| Sum                | 17 115 | 16 590 |

Selskapet har i regnskapsåret 2022 ikke hatt ansatte. Selskapet er dermed ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning.

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående personer.

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

#### NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

|                             | Tomter,<br>bygninger<br>og annen eiendom | Sum       |
|-----------------------------|--|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 6 766 575                                | 6 766 575 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 6 766 575                                | 6 766 575 |
| Akk.avskrivning 31.12.2022  | -518 746                                 | -518 746  |
| Balanseført pr. 31.12.2022  | 6 247 829                                | 6 247 829 |
| Årets avskrivninger         | 67 666                                   | 67 666    |
| Avskrivningsplan            | Lineær                                   |           |



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 4 - SKATT

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>              | 2022     | 2021     |
|--|----------|----------|
| Betalbar skatt   | 0        | 22 758   |
| Årets totale skattekostnad                               | 0        | 22 758   |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                | 2022     | 2021     |
| Ordinært resultat før skattekostnad                      | -76 893  | 8 030    |
| Permanente forskjeller                                   | -20      | 0        |
| Endring i midlertidige forskjeller                       | -147 153 | 95 416   |
| Årets skattegrunnlag                                     | -224 066 | 103 446  |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag             | 0        | 22 758   |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>            | 2022     | 2021     |
| Driftsmidler inkl goodwill                               | -518 746 | -451 080 |
| Varebeholdning   | 182 269  | 0        |
| Utestående fordringer                                    | 7 920    | -24 630  |
| Sum  | -328 557 | -475 710 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag      | -224 066 | 0        |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                  | -552 623 | -475 710 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | -172 328 | -95 414  |
| Sum  | -380 295 | -380 296 |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)                   | -83 665  | -83 665  |
| <i>Oversikt over permanente forskjeller</i>              | 2022     | 2021     |
| Renteinntekt på tilbakebetalt skatt                      | -20      | 0        |
| Sum permanente forskjeller                               | -20      | 0        |

#### NOTE 5 - ÅRSRESULTAT | FORTSATT DRIFT

Årsresultatet viser et underskudd på kroner 76 892,- mot et overskudd på 14 729,- i 2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.



## S4 Eiendom AS

Org.nr: 816 163 412

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 6 - EGENKAPITAL

|                        | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum     |
|------------------------|--------------|-------------------|---------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 30 000       | 102 755           | 132 755 |
| Årsresultat            | 0            | -76 893           | -76 893 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 30 000       | 25 862            | 55 862  |

Den bokførte egenkapitalen er på kroner 55 862,- hvilket tilsvarer en egenkapitalandel på 1 %.

#### NOTE 7 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 30     | 1 000     | 30 000      |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                  | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Vokte Eiendom AS | 30              | 100 %     | 100 %       |

#### NOTE 8 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

| Fordringer                        | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Gjeld til selskap i samme konsern | 6 608 844 | 6 686 948 |

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Morten Hegdal**

5e9a8750-3057-4870-ae7f-d979e51fbf58 - 2023-07-29 11:03:22 UTC +03:00  
BankID - 88f57a16-7e5c-4751-8f9d-660d3c022972 - NO

**Hallstein Ranum**

71936a4b-4b27-4e0b-b7be-460273170e18 - 2023-07-29 12:18:18 UTC +03:00  
BankID - e103585b-d7ff-4b39-86cf-d6552057fb2e - NO

**Espen Hegdal**

442c2e98-d8de-4529-abbe-672289f44383 - 2023-07-31 20:01:08 UTC +03:00  
BankID - 1f435684-a6d2-4648-b55a-4a078dcfbb27 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/db2f14ab-d16b-495d-877e-ce794f5ec9c2>

 **visma sign**  
www.vismasign.com