



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 939 116
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	DOMUM EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Austtunlia 15A 4032 STAVANGER

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:	Ståle Førre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		60 000	78 000
Annen driftsinntekt	1, 2		
Sum inntekter		60 000	78 000
Kostnader			
Varekostnad			-9 952
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		295 659	156 490
Sum kostnader		295 659	146 538
Driftsresultat		-235 659	-68 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		35 998
Annen renteinntekt	5	106 650	106 166
Annen finansinntekt			5 803
Sum finansinntekter		106 650	147 968
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 006 500	
Annen rentekostnad	5	193 089	189 099
Annen finanskostnad			507 250
Sum finanskostnader		1 199 589	696 349
Netto finans		-1 092 939	-548 381
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 328 598	-616 920
Skattekostnad på resultat	6	-70 862	-24 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 257 736	-592 793
Årsresultat	7	-1 257 736	-592 793
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 257 736	-592 793



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-1 257 736	-592 793
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-1 257 736	-592 793
Sum overføringer og disponeringer		-1 257 736	-592 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	94 989	24 127
Sum immaterielle eiendeler		94 989	24 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8		5 997 592
Sum varige driftsmidler			5 997 592
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 101 000	3 107 500
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 101 000	3 107 500
Sum anleggsmidler		2 195 989	9 129 219
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt	8	4 145 300	
Sum varer		4 145 300	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 228 458	4 412 583
Sum fordringer		4 228 458	4 412 583
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 696 313	3 421 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 313	3 421 884
Sum omløpsmidler		11 070 071	7 834 467
SUM EIENDELER		13 266 060	16 963 686

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	2 840 000	2 840 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		5 828 180	5 828 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 239 334	2 497 070
Sum opptjent egenkapital		1 239 334	2 497 070
Sum egenkapital		7 067 514	8 325 250
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 100 000	4 680 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 048 155	3 941 728
Sum annen langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Sum langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		50 391	4 708
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			12 000
Sum kortsiktig gjeld		50 391	16 708
Sum gjeld		6 198 546	8 638 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 266 060	16 963 686



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 521411

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 939 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOMUM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Austtunlia 15A
4032 STAVANGER

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: Ståle Førre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2023

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: 916 939 116
DOMUM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		60 000	78 000
Annen driftsinntekt	1, 2		
Sum inntekter		60 000	78 000
Kostnader			
Varekostnad			-9 952
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		295 659	156 490
Sum kostnader		295 659	146 538
Driftsresultat		-235 659	-68 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		35 998
Annen renteinntekt	5	106 650	106 166
Annen finansinntekt			5 803
Sum finansinntekter		106 650	147 968
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 006 500	
Annen rentekostnad	5	193 089	189 099
Annen finanskostnad			507 250
Sum finanskostnader		1 199 589	696 349
Netto finans		-1 092 939	-548 381
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-70 862	-24 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 257 736	-592 793
Årsresultat	7	-1 257 736	-592 793
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 257 736	-592 793
Totalresultat		-1 257 736	-592 793
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7		



Overført fra annen egenkapital	7	-1 257 736	-592 793
Sum overføringer og disponeringer		-1 257 736	-592 793



Organisasjonsnr: 916 939 116
DOMUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	94 989	24 127
Sum immaterielle eiendeler		94 989	24 127

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8		5 997 592
Sum varige driftsmidler			5 997 592

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	2 101 000	3 107 500
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Sum finansielle anleggsmidler		2 101 000	3 107 500

Sum anleggsmidler

		2 195 989	9 129 219
--	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekt	8	4 145 300	
Sum varer		4 145 300	

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5	4 228 458	4 412 583
Sum fordringer		4 228 458	4 412 583

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 696 313	3 421 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 696 313	3 421 884

Sum omløpsmidler

		11 070 071	7 834 467
--	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER

		13 266 060	16 963 686
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	2 840 000	2 840 000



Annen innskutt egenkapital	7	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		5 828 180	5 828 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 239 334	2 497 070
Sum opptjent egenkapital		1 239 334	2 497 070
Sum egenkapital		7 067 514	8 325 250
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	2 100 000	4 680 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 048 155	3 941 728
Sum annen langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Sum langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		50 391	4 708
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld			12 000
Sum kortsiktig gjeld		50 391	16 708
Sum gjeld		6 198 546	8 638 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 266 060	16 963 686



Organisasjonsnr: 916 939 116
DOMUM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Årsregnskap 2022 Domum Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 939 116



Resultatregnskap

Domum Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		60 000	78 000
Sum driftsinntekter		60 000	78 000
Varekostnad		0	-9 952
Annen driftskostnad		295 659	156 490
Sum driftskostnader		295 659	146 538
Driftsresultat		-235 659	-68 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	35 998
Annen renteinntekt	5	106 650	106 166
Annen finansinntekt		0	5 803
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 006 500	0
Annen rentekostnad	5	193 089	189 099
Annen finanskostnad		0	507 250
Resultat av finansposter		-1 092 939	-548 381
Resultat før skattekostnad		-1 328 598	-616 920
Skattekostnad på resultat	6	-70 862	-24 127
Resultat		-1 257 736	-592 793
Årsresultat	7	-1 257 736	-592 793
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	7	1 257 736	592 793
Sum overføringer		-1 257 736	-592 793



Balanse

Domum Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	94 989	24 127
Sum immaterielle eiendeler		94 989	24 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	0	5 997 592
Sum varige driftsmidler		0	5 997 592
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 101 000	3 107 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 101 000	3 107 500
Sum anleggsmidler		2 195 989	9 129 219
Omløpsmidler			
Boligprosjekt	8	4 145 300	0
Sum varelager		4 145 300	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 228 458	4 412 583
Sum fordringer		4 228 458	4 412 583
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 696 313	3 421 884
Sum omløpsmidler		11 070 071	7 834 467
Sum eiendeler		13 266 060	16 963 686



Balanse

Domum Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	2 840 000	2 840 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		5 828 180	5 828 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 239 334	2 497 070
Sum opptjent egenkapital		1 239 334	2 497 070
Sum egenkapital		7 067 514	8 325 250
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 100 000	4 680 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 048 155	3 941 728
Sum annen langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 391	4 708
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
Sum kortsiktig gjeld		50 391	16 708
Sum gjeld		6 198 546	8 638 436
Sum egenkapital og gjeld		13 266 060	16 963 686

Stavanger, 21.06.2023
Styret i Domum Eiendom AS

Ståle Førre
styreleder/daglig leder

Helge Pollestad
styremedlem

Frode Førre
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra investeringene er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Fullført kontrakts metode anvendes ved vurdering av langsiktige tilvirkningskontrakter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Anleggsmidler

	Bolig	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 997 592	5 997 592
Avgang i året	5 997 592	5 997 592
Anskaffelseskost 31.12.22	0	0
Av- og nedskrivninger pr.01.01.22	0	0
Årets ordinære avskrivninger		0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0
Bokført verdi 31.12.22	0	0

Økonomisk levetid

Avskrives ikke



Note 3 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet. Det har ikke vært utbetalinger til styremedlemmer.

Note 4 Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Datterselskaper					
Domum Utleie AS - Stavanger	100%	2 100 000	2 100 000	-837 448	1 270 712
EH Bolig AS - Stavanger	75%	1 007 500	1 000	-1 762 438	-72 106
Sum datterselskaper		3 107 500	2 101 000	-2 599 886	1 198 606

Det er foretatt en nedskrivning av investering i EH Bolig AS med kr. 1 006 500 i 2022.

Note 5 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Fordring på EH Bolig AS	0	790 775
Fordring på Domum Utleie AS inkl. konsenbidrag	4 228 208	3 621 558
Sum	4 228 208	4 412 333

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til Stalfo AS	4 048 155	3 941 728
Sum	4 048 155	3 941 728

Det er inntektsført hhv. kr. 106 650 i renter på lån til Domum Utleie AS i 2022. Videre er det kostnadsført kr. 106 427 i renter på lån fra Stalfo AS i 2022.



Note 6 Skatt

Arets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-70 862	-24 127
Skattekostnad ordinært resultat	-70 862	-24 127

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 328 598	-616 920
Permanente forskjeller	1 006 500	507 250
Endring i midlertidige forskjeller	78 074	0
Skattepliktig inntekt	-244 024	-109 670

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-7 920
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	7 920
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
Gevinst – og tapskonto	-78 074	0	78 074
Sum	-78 074	0	78 074

Akkumulert fremførbart underskudd	-353 694	-109 670	244 024
Grunnlag for utsatt skattefordel	-431 768	-109 670	322 098

Utsatt skattefordel (22 %)	-94 989	-24 127	70 862
-----------------------------------	----------------	----------------	---------------

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	3 000 000	2 840 000	-11 820	2 497 070	8 325 250
Årets resultat	0	0	0	-1 257 736	-1 257 736
Pr 31.12.2022	3 000 000	2 840 000	-11 820	1 239 334	7 067 514



Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 100 000	4 680 000
Sum	2 100 000	4 680 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	0	5 997 592
Boligprosjekter under utvikling	4 114 892	0
Sum	4 114 892	5 997 592

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Domum Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000
Sum			3 000 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Tilias AS	1 000	33%	33%
Stalfo AS	1 000	33%	33%
Westmoor AS	1 000	33%	33%
Totalt antall aksjer	3 000	100%	100%

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Antall
Ståle Førre	styreleder/daglig leder	1 000
Helge Pollestad	styremedlem	1 000
Frode Førre	styremedlem	1 000
Totalt antall aksjer		3 000



Årsregnskap 2022 Domum Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 939 116

Doc ID: 94f4047ea20c739b21c2bfa093f587db49039b34



Resultatregnskap

Domum Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		60 000	78 000
Sum driftsinntekter		60 000	78 000
Varekostnad		0	-9 952
Annen driftskostnad		295 659	156 490
Sum driftskostnader		295 659	146 538
Driftsresultat		-235 659	-68 538
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	0	35 998
Annen renteinntekt	5	106 650	106 166
Annen finansinntekt		0	5 803
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 006 500	0
Annen rentekostnad	5	193 089	189 099
Annen finanskostnad		0	507 250
Resultat av finansposter		-1 092 939	-548 381
Resultat før skattekostnad		-1 328 598	-616 920
Skattekostnad på resultat	6	-70 862	-24 127
Resultat		-1 257 736	-592 793
Arsresultat	7	-1 257 736	-592 793
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	7	1 257 736	592 793
Sum overføringer		-1 257 736	-592 793



Balanse

Domum Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	94 989	24 127
Sum immaterielle eiendeler		94 989	24 127
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	0	5 997 592
Sum varige driftsmidler		0	5 997 592
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 101 000	3 107 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 101 000	3 107 500
Sum anleggsmidler		2 195 989	9 129 219
Omløpsmidler			
Boligprosjekt	8	4 145 300	0
Sum varelager		4 145 300	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	4 228 458	4 412 583
Sum fordringer		4 228 458	4 412 583
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 696 313	3 421 884
Sum omløpsmidler		11 070 071	7 834 467
Sum eiendeler		13 266 060	16 963 686

Domum Eiendom AS

Side 3

Doc ID: 94f4047ea20c739b21c2bfa093f587db49039b34



Balanse

Domum Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	2 840 000	2 840 000
Annen innskutt egenkapital	7	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		5 828 180	5 828 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 239 334	2 497 070
Sum opptjent egenkapital		1 239 334	2 497 070
Sum egenkapital		7 067 514	8 325 250
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 100 000	4 680 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	4 048 155	3 941 728
Sum annen langsiktig gjeld		6 148 155	8 621 728
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 391	4 708
Annen kortsiktig gjeld		0	12 000
Sum kortsiktig gjeld		50 391	16 708
Sum gjeld		6 198 546	8 638 436
Sum egenkapital og gjeld		13 266 060	16 963 686

Stavanger, 21.06.2023
Styret i Domum Eiendom AS

Ståle Førre
styreleder/daglig leder

Helge Pollestad
styremedlem

Frode Førre
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leie skjer i den perioden leien gjelder.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra investeringene er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Fullført kontrakts metode anvendes ved vurdering av langsiktige tilvirkningskontrakter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Anleggsmidler

	Bolig	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	5 997 592	5 997 592
Avgang i året	5 997 592	5 997 592
Anskaffelseskost 31.12.22	0	0
Av- og nedskrivninger pr.01.01.22	0	0
Årets ordinære avskrivninger		0
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	0
Bokført verdi 31.12.22	0	0

Økonomisk levetid

Avskrives ikke



Note 3 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet. Det har ikke vært utbetalinger til styremedlemmer.

Note 4 Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Datterselskaper					
Domum Utleie AS - Stavanger	100%	2 100 000	2 100 000	-837 448	1 270 712
EH Bolig AS - Stavanger	75%	1 007 500	1 000	-1 762 438	-72 106
Sum datterselskaper		3 107 500	2 101 000	-2 599 886	1 198 606

Det er foretatt en nedskrivning av investering i EH Bolig AS med kr. 1 006 500 i 2022.

Note 5 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Fordring på EH Bolig AS	0	790 775
Fordring på Domum Utleie AS inkl. konsenbidrag	4 228 208	3 621 558
Sum	4 228 208	4 412 333

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til Stalfo AS	4 048 155	3 941 728
Sum	4 048 155	3 941 728

Det er inntektsført hhv. kr. 106 650 i renter på lån til Domum Utleie AS i 2022. Videre er det kostnadsført kr. 106 427 i renter på lån fra Stalfo AS i 2022.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-70 862	-24 127
Skattekostnad ordinært resultat	-70 862	-24 127
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 328 598	-616 920
Permanente forskjeller	1 006 500	507 250
Endring i midlertidige forskjeller	78 074	0
Skattepliktig inntekt	-244 024	-109 670
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-7 920
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	7 920
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
Gevinst – og tapskonto	-78 074	0	78 074
Sum	-78 074	0	78 074
Akkumulert fremførbart underskudd	-353 694	-109 670	244 024
Grunnlag for utsatt skattefordel	-431 768	-109 670	322 098
Utsatt skattefordel (22 %)	-94 989	-24 127	70 862

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	3 000 000	2 840 000	-11 820	2 497 070	8 325 250
Årets resultat	0	0	0	-1 257 736	-1 257 736
Pr 31.12.2022	3 000 000	2 840 000	-11 820	1 239 334	7 067 514



Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 100 000	4 680 000
Sum	2 100 000	4 680 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	0	5 997 592
Boligprosjekter under utvikling	4 114 892	0
Sum	4 114 892	5 997 592

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Domum Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000
Sum			3 000 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Tillas AS	1 000	33%	33%
Stalfo AS	1 000	33%	33%
Westmoor AS	1 000	33%	33%
Totalt antall aksjer	3 000	100%	100%

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Antall
Ståle Førre	styreleder/daglig leder	1 000
Helge Pollestad	styremedlem	1 000
Frode Førre	styremedlem	1 000
Totalt antall aksjer		3 000



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4064 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Domum Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Domum Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved 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.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: FN1T7-FLVKS-KE4HZ-BBSMH-2CAUJ-2S83X



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 21. juni 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FNTT7-FLVKS-KE4HZ-BBSMH-2CAUJ-2583X



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."

Monica Roth Rosnes

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-21 18:56:10 UTC



Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-21 18:56:10 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: FNTT7-FLVKS-KE4HZ-BB5MH-2CAJJ-2583X