



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 382 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM SPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Zhanna Petryaeva Tystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		476 176	762 168
Sum inntekter		476 176	762 168
Kostnader			
Varekostnad		93 597	42 280
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		242 462	300 004
Sum kostnader		336 059	342 284
Driftsresultat		140 117	419 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	0
Sum finansinntekter		32	0
Annen rentekostnad		205 539	128 998
Sum finanskostnader		205 539	128 998
Netto finans		-205 507	-128 998
Resultat før skattekostnad		-65 390	290 886
Skattekostnad		1 253 038	1 349 487
Årsresultat		-1 318 428	-1 058 601
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-792 128	-786 715
Annen egenkapital		-526 300	-287 868
Sum overføringer og disponeringer		-1 318 428	-1 074 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 895 000	5 895 000
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	42 591	42 591
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	0	0
Andre langsiktige fordringer	4, 5	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591
Sum anleggsmidler		5 957 591	5 957 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 090	24 090
Andre kortsiktige fordringer	5	122 736	57 591
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		146 826	81 681
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum omløpsmidler		265 707	364 827
SUM EIENDELER		6 223 297	6 322 417

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 666	5 666
Sum innskutt egenkapital		35 666	35 666

Opptjent egenkapital

Udekket tap		792 128	786 715
Sum opptjent egenkapital		-792 128	-786 715

Sum egenkapital

-756 462 **-751 049**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	6	0	0
Utsatt skatt		1 282 514	1 296 900
Sum avsetninger for forpliktelser		1 282 514	1 296 900

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	6	0	0
Obligasjonslån	6	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 079 811	3 165 809
Langsiktig konserngjeld	3, 6	0	6 880
Ansvarlig lånekapital	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 532 683	2 495 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum annen langsiktig gjeld		5 612 494	5 668 374
Sum langsiktig gjeld		6 895 008	6 965 274
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 641	51 256
Betalbar skatt		0	29 608
Skyldige offentlige avgifter		1 111	11 346
Kortsiktig konserngjeld	3	0	0
Sum kortsiktig gjeld		84 752	92 210
Sum gjeld		6 979 760	7 057 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 223 298	6 322 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 560401

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 382 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM SPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Zhanna Petryaeva Tystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		476 176	762 168
Sum inntekter		476 176	762 168
Kostnader			
Varekostnad		93 597	42 280
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	0
Annen driftskostnad		242 462	300 004
Sum kostnader		336 059	342 284
Driftsresultat		140 117	419 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	0
Sum finansinntekter		32	0
Annen rentekostnad		205 539	128 998
Sum finanskostnader		205 539	128 998
Netto finans		-205 507	-128 998
Resultat før skattekostnad		-65 390	290 886
Skattekostnad		1 253 038	1 349 487
Årsresultat		-1 318 428	-1 058 601
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-792 128	-786 715
Annen egenkapital		-526 300	-287 868
Sum overføringer og disponeringer		-1 318 428	-1 074 583



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	0	0
Goodwill	2	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 895 000	5 895 000
Maskiner og anlegg	2	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	2	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	3	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	42 591	42 591
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	0	0
Andre langsiktige fordringer	4, 5	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591
Sum anleggsmidler		5 957 591	5 957 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 090	24 090
Andre kortsiktige fordringer	5	122 736	57 591
Konsernfordringer	3	0	0
Sum fordringer		146 826	81 681
Investeringer			



Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum omløpsmidler		265 707	364 827
SUM EIENDELER		6 223 297	6 322 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 666	5 666
Sum innskutt egenkapital		35 666	35 666
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		792 128	786 715
Sum opptjent egenkapital		-792 128	-786 715
Sum egenkapital		-756 462	-751 049
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	6	0	0
Utsatt skatt		1 282 514	1 296 900
Sum avsetninger for forpliktelser		1 282 514	1 296 900
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	0	0
Obligasjonslån	6	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 079 811	3 165 809
Langsiktig konserngjeld	3, 6	0	6 880
Ansvarlig lånekapital	6	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 532 683	2 495 685
Sum annen langsiktig gjeld		5 612 494	5 668 374
Sum langsiktig gjeld		6 895 008	6 965 274
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 641	51 256
Betalbar skatt		0	29 608
Skyldige offentlige avgifter		1 111	11 346
Kortsiktig konserngjeld	3	0	0
Sum kortsiktig gjeld		84 752	92 210
Sum gjeld		6 979 760	7 057 484



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

6 223 298

6 322 418



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp

Note



Note

4

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
62591.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		476 176	762 168
Sum driftsinntekter		476 176	762 168
Driftskostnader			
Varekostnad		-93 597	-42 280
Annen driftskostnad		-242 462	-300 004
Sum driftskostnader		-336 059	-342 284
Driftsresultat		140 117	419 884
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		32	0
Sum finansinntekter		32	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-205 539	-128 998
Sum finanskostnader		-205 539	-128 998
Netto finans		-205 507	-128 998
Resultat før skattekostnad		-65 390	290 886
Skattekostnad		-1 253 038	-1 349 487
Årsresultat		-1 318 428	-1 058 601
Overføringer			
Annen egenkapital		-526 300	-287 868
Udekket tap		-792 128	-786 715
Sum overføringer		-1 318 428	-1 074 584



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 895 000	5 895 000
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	42 591	42 591
Andre langsiktige fordringer	4, 5	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591
Sum anleggsmidler		5 957 591	5 957 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 090	24 090
Andre kortsiktige fordringer	5	122 736	57 591
Sum fordringer		146 826	81 681
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 881	283 146
Sum omløpsmidler		265 707	364 827
SUM EIENDELER		6 223 297	6 322 417



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 666	5 666
Sum innskutt egenkapital		35 666	35 666
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-792 128	-786 715
Sum opptjent egenkapital		-792 128	-786 715
Sum egenkapital		-756 462	-751 049
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	15 983
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		1 282 514	1 296 900
Sum avsetning for forpliktelser		1 282 514	1 296 900
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 079 811	3 165 809
Langsiktig konserngjeld	3, 6	0	6 880
Øvrig langsiktig gjeld	6	2 532 683	2 495 685
Sum annen langsiktig gjeld		5 612 494	5 668 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 641	51 256
Betalbar skatt		0	29 608
Skyldige offentlige avgifter		1 111	11 346
Sum kortsiktig gjeld		84 752	92 210
Sum gjeld		6 979 760	7 057 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 223 298	6 322 418

BERGEN, 26.06.2024

Zhanna Petryaeva Tystad
styrets leder / daglig leder

Trond Tystad
styremedlem

Dmitry Petryaev
styremedlem



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Note 4 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

62 591

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser