



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 02.07.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			60 000
Annen driftsinntekt	1, 2		
Sum inntekter			60 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		217 216	295 659
Sum kostnader		217 216	295 659
Driftsresultat		-217 216	-235 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	266 802	106 650
Sum finansinntekter		266 802	106 650
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		1 006 500
Reversering nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-1 006 500	
Annen rentekostnad	4	343 987	193 089
Annen finanskostnad	5	1 007 500	
Sum finanskostnader		344 987	1 199 589
Netto finans		-78 185	-1 092 939
Ordinært resultat før skattekostnad		-295 401	-1 328 598
Skattekostnad på resultat	6	-64 768	-70 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		-230 633	-1 257 736
Årsresultat	7	-230 633	-1 257 736
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-230 633	-1 257 736
Totalresultat		-230 633	-1 257 736
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte	7	1 200 000	
Udekket tap	7	-191 298	
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-1 239 334	-1 257 736
Sum overføringer og disponeringer		-230 633	-1 257 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	159 757	94 989
Sum immaterielle eiendeler		159 757	94 989
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 100 000	2 101 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 242 775	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 500	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 227 235	
Sum finansielle anleggsmidler		6 577 510	2 101 000
Sum anleggsmidler		6 737 267	2 195 989
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt	2, 8	5 954 479	4 145 300
Sum varer		5 954 479	4 145 300
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	250	4 228 458
Sum fordringer		250	4 228 458
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 826 009	2 696 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 826 009	2 696 313
Sum omløpsmidler		7 780 738	11 070 071
SUM EIENDELER		14 518 005	13 266 060

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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
Udekket tap	7	191 298	
Sum opptjent egenkapital		-191 298	1 239 334
Sum egenkapital		5 636 882	7 067 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 251 380	2 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	4 157 455	4 048 155
Sum annen langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Sum langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		672 289	50 391
Betalbar skatt	6		
Utbytte		800 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 472 289	50 391
Sum gjeld		8 881 124	6 198 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 518 005	13 266 060



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 640589

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 02.07.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024

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

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			60 000
Annen driftsinntekt	1, 2		
Sum inntekter			60 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad		217 216	295 659
Sum kostnader		217 216	295 659
Driftsresultat		-217 216	-235 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	266 802	106 650
Sum finansinntekter		266 802	106 650
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5		1 006 500
Reversering nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-1 006 500	
Annen rentekostnad	4	343 987	193 089
Annen finanskostnad	5	1 007 500	
Sum finanskostnader		344 987	1 199 589
Netto finans		-78 185	-1 092 939
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	-295 401	-1 328 598
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 768	-70 862
Årsresultat	7	-230 633	-1 257 736
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-230 633	-1 257 736
Totalresultat		-230 633	-1 257 736
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	1 200 000	
Udekket tap	7	-191 298	
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-1 239 334	-1 257 736



Sum overføringer og
disponeringer

-230 633

-1 257 736



Organisasjonsnr: 916 939 116
DOMUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	159 757	94 989
Sum immaterielle eiendeler		159 757	94 989
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 100 000	2 101 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 242 775	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 500	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 227 235	
Sum finansielle anleggsmidler		6 577 510	2 101 000
Sum anleggsmidler		6 737 267	2 195 989
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt	2, 8	5 954 479	4 145 300
Sum varer		5 954 479	4 145 300
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	250	4 228 458
Sum fordringer		250	4 228 458
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 826 009	2 696 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 826 009	2 696 313
Sum omløpsmidler		7 780 738	11 070 071
SUM EIENDELER		14 518 005	13 266 060

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
Udekket tap	7	191 298	
Sum opptjent egenkapital		-191 298	1 239 334
Sum egenkapital		5 636 882	7 067 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 251 380	2 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	4 157 455	4 048 155
Sum annen langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Sum langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		672 289	50 391
Betalbar skatt	6		
Utbytte		800 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 472 289	50 391
Sum gjeld		8 881 124	6 198 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 518 005	13 266 060



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 2023 Domum Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 939 116



Resultatregnskap

Domum Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	60 000
Sum driftsinntekter		0	60 000
Annen driftskostnad		217 216	295 659
Sum driftskostnader		217 216	295 659
Driftsresultat		-217 216	-235 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	266 802	106 650
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	0	1 006 500
Reversering nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-1 006 500	0
Annen rentekostnad	4	343 987	193 089
Annen finanskostnad	5	1 007 500	0
Resultat av finansposter		-78 185	-1 092 939
Resultat før skattekostnad		-295 401	-1 328 598
Skattekostnad på resultat	6	-64 768	-70 862
Resultat		-230 633	-1 257 736
Årsresultat	7	-230 633	-1 257 736
Overføringer			
Tilleggsutbytte	7	1 200 000	0
Overført til udekket tap	7	191 298	0
Overført fra annen egenkapital	7	1 239 334	1 257 736
Sum overføringer		-230 633	-1 257 736



Balanse

Domum Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	159 757	94 989
Sum immaterielle eiendeler		159 757	94 989
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 100 000	2 101 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 242 775	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 500	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 227 235	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 577 510	2 101 000
Sum anleggsmidler		6 737 267	2 195 989
Omløpsmidler			
Boligprosjekt	2, 8	5 954 479	4 145 300
Sum varelager		5 954 479	4 145 300
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	250	4 228 458
Sum fordringer		250	4 228 458
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 826 009	2 696 313
Sum omløpsmidler		7 780 738	11 070 071
Sum eiendeler		14 518 005	13 266 060



Balanse

Domum Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
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	0	1 239 334
Udekket tap	7	-191 298	0
Sum opptjent egenkapital		-191 298	1 239 334
Sum egenkapital		5 636 882	7 067 514
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 251 380	2 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	4 157 455	4 048 155
Sum annen langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		672 289	50 391
Utbytte		800 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 472 289	50 391
Sum gjeld		8 881 124	6 198 546
Sum egenkapital og gjeld		14 518 005	13 266 060

Stavanger, 02.07.2024
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 Boligprosjekt

	2023	2022
Boligprosjekt Valakroken 12	2 114 892	2 114 892
Boligprosjekt Nesbu Alle 72	3 839 587	2 030 408
Sum	5 954 479	4 145 300

Boligprosjektet består av oppføring av to boliger.

Note 3 Lønnskostnader

Domum Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer	2023	2022
Lån til Domum Utleie AS	2 242 775	0
Lån til Føsa Eiendom AS	2 227 235	0
Sum	4 470 010	0

Kortsiktige fordringer	2023	2022
lån til Domum Utleie AS	0	4 228 208
Andre kortsiktige fordringer	250	250
Sum	250	4 228 458

Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til Stalfo AS	4 157 455	4 048 155
Sum	4 157 455	4 048 155

Lån til Domun Eiendom AS er reklassifisert fra kortsiktig fordring til langsiktig fordring.

Det er inntektsført hhv. kr. 214 567 i renter på lån til Domum Utleie AS og 52 235 i renter på lån til Føsa Eiendom AS i 2023. Videre er det kostnadsført kr. 109 300 i renter på lån fra Stalfo AS i 2023

Note 5 Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Datterselskaper			
Domum Utleie AS	100%	2 100 000	2 100 000
Sum datterselskaper		2 100 000	2 100 000

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Tilknyttede selskaper			
EH Bolig AS	75%	0	0
Føsa Eiendom AS	50%	7 500	7 500
Sum datterselskaper		7 500	7 500

Det har for investeringen i EH Bolig AS blitt åpnet konkursbehandling og i den forbindelse er tidligere nedskrivning på kr 0 reversert og det er gjort en tapsføring av investeringen på kr 1 007 500 i 2023.



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-64 768	-70 862
Skattekostnad ordinært resultat	-64 768	-70 862
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-295 401	-1 328 598
Permanente forskjeller	1 000	1 006 500
Endring i midlertidige forskjeller	-15 615	78 074
Skattepliktig inntekt	-310 016	-244 024
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	-62 459	-78 074	-15 615
Sum	-62 459	-78 074	-15 615
Akkumulert fremførbart underskudd	-663 709	-353 694	310 016
Grunnlag for utsatt skattefordel	-726 168	-431 768	294 401
Utsatt skattefordel (22 %)	-159 757	-94 989	64 768

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	3 000 000	2 840 000	-11 820	1 239 334	0	7 067 514
Årets resultat	0	0	0	-39 334	-191 298	-230 633
Tilleggsutbytte	0	0	0	-1 200 000	0	-1 200 000
Pr 31.12.2023	3 000 000	2 840 000	-11 820	0	-191 298	5 636 882



Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 251 380	2 100 000
Sum	3 251 380	2 100 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Boligprosjekter under utvikling	5 954 479	4 145 300
Sum	5 954 479	4 145 300

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Domum Eiendom AS pr. 31.12.2023 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 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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: PKYJB-D1B05-7HH77-Z6OEY-X430C-65CEV



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 modifierer 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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: PKYJB-D1B05-7HH77-Z6OEY-X430C-65CEV



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."

Rosnes, Monica Roth

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-05 19:10:52 UTC



Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-05 19:10:52 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 DokumentInokkelt.PKYJB-D1B05-7HH7-260EV-X430C-65CEV



Årsregnskap 2023 Domum Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 939 116



Resultatregnskap

Domum Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	60 000
Sum driftsinntekter		0	60 000
Annen driftskostnad		217 216	295 659
Sum driftskostnader		217 216	295 659
Driftsresultat		-217 216	-235 659
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	266 802	106 650
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	0	1 006 500
Reversering nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	-1 006 500	0
Annen rentekostnad	4	343 987	193 089
Annen finanskostnad	5	1 007 500	0
Resultat av finansposter		-78 185	-1 092 939
Resultat før skattekostnad		-295 401	-1 328 598
Skattekostnad på resultat	6	-64 768	-70 862
Resultat		-230 633	-1 257 736
Årsresultat	7	-230 633	-1 257 736
Overføringer			
Tilleggsutbytte	7	1 200 000	0
Overført til udekket tap	7	191 298	0
Overført fra annen egenkapital	7	1 239 334	1 257 736
Sum overføringer		-230 633	-1 257 736



Balanse

Domum Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	159 757	94 989
Sum immaterielle eiendeler		159 757	94 989
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	2 100 000	2 101 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 242 775	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	7 500	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 227 235	0
Sum finansielle anleggsmidler		6 577 510	2 101 000
Sum anleggsmidler		6 737 267	2 195 989
Omløpsmidler			
Boligprosjekt	2, 8	5 954 479	4 145 300
Sum varelager		5 954 479	4 145 300
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	250	4 228 458
Sum fordringer		250	4 228 458
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 826 009	2 696 313
Sum omløpsmidler		7 780 738	11 070 071
Sum eiendeler		14 518 005	13 266 060



Balanse


Domum Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
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	0	1 239 334
Udekket tap	7	-191 298	0
Sum opptjent egenkapital		-191 298	1 239 334
Sum egenkapital		5 636 882	7 067 514
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 251 380	2 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	4 157 455	4 048 155
Sum annen langsiktig gjeld		7 408 835	6 148 155
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		672 289	50 391
Utbytte		800 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 472 289	50 391
Sum gjeld		8 881 124	6 198 546
Sum egenkapital og gjeld		14 518 005	13 266 060

Stavanger, 02.07.2024
Styret i Domum Eiendom AS


Ståle Førre (Jul 5, 2024 08:45 GMT+2)
Ståle Førre
styreleder/daglig leder


Helge Pollestad (Jul 2, 2024 21:18 GMT+2)
Helge Pollestad
styremedlem


Frode Førre (Jul 2, 2024 16:10 GMT+2)
Frode Førre
styremedlem

Domum Eiendom AS

Side 4



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 Boligprosjekt

	2023	2022
Boligprosjekt Valakroken 12	2 114 892	2 114 892
Boligprosjekt Nesbu Alle 72	3 839 587	2 030 408
Sum	5 954 479	4 145 300

Boligprosjektet består av oppføring av to boliger.

Note 3 Lønnskostnader

Domum Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 4 Spesifikasjon av fordringer og gjeld

Langsiktige fordringer	2023	2022
Lån til Domum Utleie AS	2 242 775	0
Lån til Føsa Eiendom AS	2 227 235	0
Sum	4 470 010	0

Kortsiktige fordringer	2023	2022
lån til Domum Utleie AS	0	4 228 208
Andre kortsiktige fordringer	250	250
Sum	250	4 228 458

Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til Stalfo AS	4 157 455	4 048 155
Sum	4 157 455	4 048 155

Lån til Domun Eiendom AS er reklassifisert fra kortsiktig fordring til langsiktig fordring.

Det er inntektsført hhv. kr. 214 567 i renter på lån til Domum Utleie AS og 52 235 i renter på lån til Føsa Eiendom AS i 2023. Videre er det kostnadsført kr. 109 300 i renter på lån fra Stalfo AS i 2023

Note 5 Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Datterselskaper			
Domum Utleie AS	100%	2 100 000	2 100 000
Sum datterselskaper		2 100 000	2 100 000

	Eierandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Tilknyttede selskaper			
EH Bolig AS	75%	0	0
Føsa Eiendom AS	50%	7 500	7 500
Sum datterselskaper		7 500	7 500

Det har for investeringen i EH Bolig AS blitt åpnet konkursbehandling og i den forbindelse er tidligere nedskrivning på kr 0 reversert og det er gjort en tapsføring av investeringen på kr 1 007 500 i 2023.



Note 6 Skatt

Arets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-64 768	-70 862
Skattekostnad ordinært resultat	-64 768	-70 862
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-295 401	-1 328 598
Permanente forskjeller	1 000	1 006 500
Endring i midlertidige forskjeller	-15 615	78 074
Skattepliktig inntekt	-310 016	-244 024
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	-62 459	-78 074	-15 615
Sum	-62 459	-78 074	-15 615
Akkumulert fremførbart underskudd	-663 709	-353 694	310 016
Grunnlag for utsatt skattefordel	-726 168	-431 768	294 401
Utsatt skattefordel (22 %)	-159 757	-94 989	64 768

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	3 000 000	2 840 000	-11 820	1 239 334	0	7 067 514
Årets resultat	0	0	0	-39 334	-191 298	-230 633
Tilleggsutbytte	0	0	0	-1 200 000	0	-1 200 000
Pr 31.12.2023	3 000 000	2 840 000	-11 820	0	-191 298	5 636 882



Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 251 380	2 100 000
Sum	3 251 380	2 100 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Boligprosjekter under utvikling	5 954 479	4 145 300
Sum	5 954 479	4 145 300

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Domum Eiendom AS pr. 31.12.2023 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 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