



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 860 744 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSNØKKELEN AS  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Alf Grønneflåta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 858 385	1 918 059
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 858 385</b>	<b>1 918 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	833 802	1 111 480
Annen driftskostnad		1 229 081	1 288 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 062 883</b>	<b>2 399 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 498</b>	<b>-481 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		149 622	12 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 622</b>	<b>12 076</b>
Annen rentekostnad		10 570	5 680
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 570</b>	<b>5 680</b>
<b>Netto finans</b>		<b>139 052</b>	<b>6 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-65 446	-177 051
Overføringer til/fra annen egenkapital			-297 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	1	220 900	202 059
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			41 916
Andre fordringer		338 524	522 273
<b>Sum fordringer</b>		<b>338 524</b>	<b>564 189</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		245 818	344 085
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>245 818</b>	<b>344 085</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>584 343</b>	<b>908 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		620 000	620 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		242 497	177 051



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum opptjent egenkapital		-242 497	-177 051
<b>Sum egenkapital</b>		<b>377 503</b>	<b>442 949</b>
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		214 452	29 897
Skyldige offentlige avgifter		81 314	152 950
Annen kortsiktig gjeld		131 974	484 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>427 740</b>	<b>667 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>427 740</b>	<b>667 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 842067

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 860 744 392  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSØKKELEN AS  
Forretningsadresse: Akersgata 73B  
0180 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Alf Grønneflåta  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.08.2022

---

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: 860 744 392  
EIENDOMSNØKKELEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 858 385	1 918 059
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 858 385</b>	<b>1 918 059</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	833 802	1 111 480
Annen driftskostnad		1 229 081	1 288 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 062 883</b>	<b>2 399 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-204 498</b>	<b>-481 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		149 622	12 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 622</b>	<b>12 076</b>
Annen rentekostnad		10 570	5 680
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 570</b>	<b>5 680</b>
<b>Netto finans</b>		<b>139 052</b>	<b>6 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-65 446	-177 051
Overføringer til/fra annen egenkapital			-297 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-65 446</b>	<b>-475 036</b>



Organisasjonsnr: 860 744 392  
EIENDOMSNØKKELEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	1	220 900	202 059
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			41 916
Andre fordringer		338 524	522 273
<b>Sum fordringer</b>		<b>338 524</b>	<b>564 189</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		245 818	344 085
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>245 818</b>	<b>344 085</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>584 343</b>	<b>908 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		620 000	620 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		242 497	177 051
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-242 497</b>	<b>-177 051</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>377 503</b>	<b>442 949</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		214 452	29 897
Skyldige offentlige avgifter		81 314	152 950



Annen kortsiktig gjeld	131 974	484 538
Sum kortsiktig gjeld	427 740	667 384
Sum gjeld	427 740	667 384
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>



Organisasjonsnr: 860 744 392  
EIENDOMSØKKELEN 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 av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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. Klientansvar/Klientmidler Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring. 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel på kr 169 550 er ikke balanseført Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note

3

### Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

## Note

2

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	670131.00	908908.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100918.00	128725.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41208.00	41399.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21544.00	32448.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	833801.00	1111480.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

### EIENDOMSNØKKELEN AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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.

#### Klientansvar/Klientmidler

Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring.

#### 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel på kr 169 550 er ikke balanseført

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Klientmidler og klientansvar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Klientmidler	3 766 260	65 150 543
Klientansvar	3 766 260	65 150 543
Meglers tilgodehavende	0	0

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønn	670 131	908 908
Arbeidsgiveravgift	100 918	128 725
Pensjonskostnader	41 208	41 399
Andre ytelser / Refusjoner	21 544	32 448
<b>Sum</b>	<b>833 801</b>	<b>1 111 480</b>

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Årsregnskap for 2021

**EIENDOMSØKKELEN AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisors beretning



**Resultatregnskap for 2021**  
**EIENDOMSNØKKELEN AS**

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		1 858 385	1 918 059
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 858 385</b>	<b>1 918 059</b>
Lønnskostnad	2, 3	833 802	1 111 480
Annen driftskostnad		1 229 081	1 288 011
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 062 883</b>	<b>2 399 491</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(204 498)</b>	<b>(481 432)</b>
Annen renteinntekt		149 622	12 076
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 622</b>	<b>12 076</b>
Annen rentekostnad		10 570	5 680
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 570</b>	<b>5 680</b>
<b>Netto finans</b>		<b>139 052</b>	<b>6 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(65 446)</b>	<b>(475 036)</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(65 446)</b>	<b>(475 036)</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>(65 446)</b>	<b>(475 036)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(65 446)	(177 051)
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	(297 985)
<b>Sum</b>		<b>(65 446)</b>	<b>(475 036)</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**EIENDOMSNØKKELEN AS**


	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	1	220 900	202 059
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>220 900</b>	<b>202 059</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	41 916
Andre fordringer		338 524	522 273
<b>Sum fordringer</b>		<b>338 524</b>	<b>564 189</b>
Bankinnskudd		245 818	344 085
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>245 818</b>	<b>344 085</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>584 343</b>	<b>908 274</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>

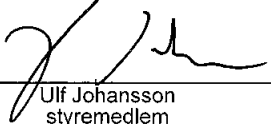


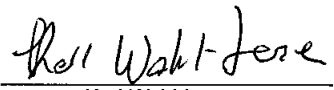
**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**EIENDOMSØKKELEN AS**

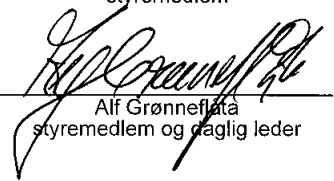
	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		620 000	620 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		242 497	177 051
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(242 497)</b>	<b>(177 051)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>377 503</b>	<b>442 949</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		214 452	29 897
Skyldige offentlige avgifter		81 314	152 950
Annen kortsiktig gjeld		131 974	484 538
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>427 740</b>	<b>667 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>427 740</b>	<b>667 384</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>805 243</b>	<b>1 110 333</b>

Oslo, den 7. juli 2022  
Styret i Eiendomsnøkkel AS

  
Carl Konow Rieber Mohn  
styrets leder

  
Ulf Johansson  
styremedlem

  
Karl Wahl-Larsen  
styremedlem

  
Alf Grønnefløta  
styremedlem og daglig leder



## Noter 2021

### EIENDOMSNØKKELEN AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av provisjoner skjer på kontraktstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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.

#### Klientansvar/Klientmidler

Klientansvar er ført mot tilsvarende klientmidler i bank og meglers tilgodehavende er ført som fordring.

#### 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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel på kr 169 550 er ikke balanseført

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Klientmidler og klientansvar

	2021	2020
Klientmidler	3 766 260	65 150 543
Klientansvar	3 766 260	65 150 543
Meglers tilgodehavende	0	0

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	670 131	908 908
Arbeidsgiveravgift	100 918	128 725
Pensjonskostnader	41 208	41 399
Andre ytelser / Refusjoner	21 544	32 448
<b>Sum</b>	<b>833 801</b>	<b>1 111 480</b>

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 2 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021

### Virksomhetens art og hvor den drives

Eiendomsnøkkelen as driver eiendomsmegling i inn- og utland (Spania, Tyrkia og Sverige) og noe konsulentvirksomhet i tilknytning til fast eiendom; med utgangspunkt i leide lokaler i Kjølberggt. 27 i Oslo kommune 1. feb.2021.

### Stilling og resultat

2021 har vært et krevende år med etterdønninger av korona-restriksjonene samt alvorlig sykdom på en av våre nøkkelansatte. Resultatet tok ser opp på slutten av året og det er positive tegn vedrørende spesielt utenlandsmarkedet.

For hyttemarkedet har vi for tiden ingen store prosjekter, så det å skaffe nye prosjekter blir en hovedprioritering fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetningen.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har kontorer i lokaler med tilfredsstillende kvalitet og arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Både ledelsen og de ansatte er svært fornøyd med de nye lokalene. Det har ikke vært arbeidsulykker eller skadetilfeller.

### Likestilling

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

### Ytre miljø

Selskapet har ingen innsatsfaktorer eller produkter som påvirker det ytre miljø.

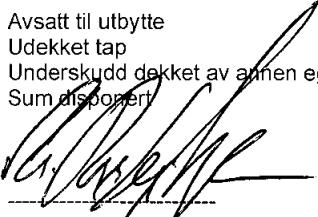
### Disponering

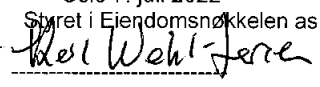
Selskapet hadde i 2021 et underskudd på kr. 65 446,-

Avsatt til utbytte	kr. 0,-
Udekket tap	kr. 65 446,-
Underskudd dekket av annen egenkapital	kr. 0,-
Sum disponert	kr. 65 446,-

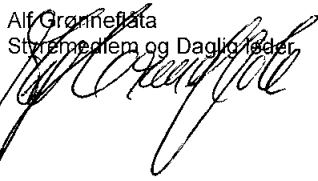
Oslo 7. juli 2022

Styret i Eiendomsnøkkelen as

  
Carl Rieber-Mohn  
Styreleder

  
Karl Wahl-Larsen  
Styremedlem

  
Ulf Johansson  
Styremedlem

  
Alf Grønnefata  
Styremedlem og Daglig leder



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Eiendomsnøkkelen AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsnøkkelen AS som viser et underskudd på kr 65 446. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### *Øvrig informasjon*

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon.

Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS

**PKF**

Revisjon &  
rådgivning

*Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

*Andre forhold*

---

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap

Oslo, 7. juli 2022

PKF REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor