



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	938 584 591
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ERIK NIELSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Ekraieveien 78 0757 OSLO

### 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:	ARNE THOMAS NIELSEN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		91 432	88 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 432</b>	<b>88 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 432</b>	<b>-88 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	3 188 557	2 026 111
Annen renteinntekt		30 311	9 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 218 868</b>	<b>2 035 239</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		17 878	38 714
Annen rentekostnad	4	1 648 983	892 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 666 861</b>	<b>930 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 552 007</b>	<b>1 104 300</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 460 575</b>	<b>1 015 625</b>
Skattekostnad på resultat	5	405 112	235 304
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	3 207 776	
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6	166 667	166 250
Tilleggsutbytte	6		
Ekstraordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-2 318 980	614 071
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	33 354 066	33 162 332
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3	79 835	58 333
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 426	4 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 426</b>	<b>4 464</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		20 155	38 033
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 155</b>	<b>38 033</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 915 392	1 797 606
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 915 392</b>	<b>1 797 606</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 940 973</b>	<b>1 840 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 250 000	1 250 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6	3 540 051	
Annen egenkapital	6	3 682 070	6 513 587
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 222 121</b>	<b>6 513 587</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 472 121</b>	<b>7 763 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	39 630	42 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>39 630</b>	<b>42 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	25 825 000	26 500 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 825 000</b>	<b>26 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 864 630</b>	<b>26 542 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 519	241
Betalbar skatt	5	407 635	245 997
Utbytte		166 667	166 250
Annen kortsiktig gjeld		462 302	342 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 038 124</b>	<b>755 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 902 754</b>	<b>27 297 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 938 584 591  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ERIK NIELSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Ekraveien 78  
0757 OSLO

#### 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: ARNE THOMAS NIELSEN  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Revisjon

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 938 584 591  
ERIK NIELSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad		91 432	88 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>91 432</b>	<b>88 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 432</b>	<b>-88 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	3 188 557	2 026 111
Annen renteinntekt		30 311	9 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 218 868</b>	<b>2 035 239</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		17 878	38 714
Annen rentekostnad	4	1 648 983	892 225
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 666 861</b>	<b>930 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 552 007</b>	<b>1 104 300</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 460 575</b>	<b>1 015 625</b>
Skattekostnad på resultat	5	405 112	235 304
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	3 207 776	
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	6		
Ordinært utbytte	6	166 667	166 250
Tilleggsutbytte	6		
Ekstraordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-2 318 980	614 071



Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>



Organisasjonsnr: 938 584 591  
ERIK NIELSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	33 354 066	33 162 332
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	3	79 835	58 333
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 426	4 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 426</b>	<b>4 464</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		20 155	38 033
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 155</b>	<b>38 033</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 915 392	1 797 606
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 915 392</b>	<b>1 797 606</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 940 973</b>	<b>1 840 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 250 000	1 250 000
Beholdning av egne aksjer	6		



Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	6	3 540 051	
Annen egenkapital	6	3 682 070	6 513 587
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 222 121</b>	<b>6 513 587</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 472 121</b>	<b>7 763 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	39 630	42 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>39 630</b>	<b>42 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	25 825 000	26 500 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 825 000</b>	<b>26 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 864 630</b>	<b>26 542 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 519	241
Betalbar skatt	5	407 635	245 997
Utbytte		166 667	166 250
Annen kortsiktig gjeld		462 302	342 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 038 124</b>	<b>755 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 902 754</b>	<b>27 297 181</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>



Organisasjonsnr: 938 584 591  
ERIK NIELSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

+47 400 34 100  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Erik Nielsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Erik Nielsen 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.

## Ledelsens 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.

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 årsregnskapet, 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Erik Nielsen Eiendom AS

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 revisjons handlinger 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.

Gjøvik, 28. juni 2024  
Deloitte AS

**Audun Leonardsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

Leonardsen, Audun

Date

2024-06-28

Identification

 bankID Leonardsen, Audun



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Årsregnskap 2023 Erik Nielsen Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL46LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-F2HWS

Org.nr.: 938 584 591



## Resultatregnskap Erik Nielsen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		91 432	88 675
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>91 432</b>	<b>88 675</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 432</b>	<b>-88 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	3 188 557	2 026 111
Annen renteinntekt		30 311	9 128
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		17 878	38 714
Annen rentekostnad	4	1 648 983	892 225
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 552 007</b>	<b>1 104 300</b>
Resultat før skattekostnad		1 460 575	1 015 625
Skattekostnad på resultat	5	405 112	235 304
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	3 207 776	0
Avsatt til utbytte	6	166 667	166 250
Avsatt til annen egenkapital	6	-2 318 980	614 071
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 055 463</b>	<b>780 321</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHWS



## Balanse Erik Nielsen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	33 354 066	33 162 332
Lån til foretak i samme konsern	3	79 835	58 333
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 433 901</b>	<b>33 220 665</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		5 426	4 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 426</b>	<b>4 464</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		20 155	38 033
<b>Sum investeringer</b>		<b>20 155</b>	<b>38 033</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 915 392	1 797 606
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 940 973</b>	<b>1 840 103</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHWS



## Balanse Erik Nielsen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 250 000	1 250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 250 000</b>	<b>1 250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6	3 540 051	0
Annen egenkapital	6	3 682 070	6 513 587
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 222 121</b>	<b>6 513 587</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 472 121</b>	<b>7 763 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	39 630	42 153
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>39 630</b>	<b>42 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	25 825 000	26 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 825 000</b>	<b>26 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 519	241
Betalbar skatt	5	407 635	245 997
Utbytte		166 667	166 250
Annen kortsiktig gjeld		462 302	342 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 038 124</b>	<b>755 028</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 902 754</b>	<b>27 297 181</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 374 874</b>	<b>35 060 768</b>

Oslo, 28.06.2024  
Styret i Erik Nielsen Eiendom AS

ARNE THOMAS NIELSEN  
styreleder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHWS



## Noter til regnskapet 2023

Erik Nielsen Eiendom AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### Driftsinntekter og driftskostnader

Inntektsføring følger opptjeningsprinsippet, som normalt vil følge leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader er tatt med etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnadene er tatt med i samme periode som tilhørende inntekter.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Aksjer

Aksjer mv som er klassifisert som omløpsmiddel vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte aksjer mv vurderes til virkelig verdi ved årets slutt.

#### Datterselskap

Andeler i datterselskap er oppført i regnskapet etter egenkapitalmetoden. Andelen av resultatet er basert på resultat etter skatt i det underliggende selskap med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført regnskap. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter, mens eiendelen er vist under finansielle anleggsmidler.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for konstanterte og forventede tap.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, er utsatt skattefordel ikke tatt med i balansen iht. unntaksregler for små foretak.

### Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Erik Nielsen Eiendom AS

Side 5

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHWS



## Noter til regnskapet 2023

### Erik Nielsen Eiendom AS

#### Note 3 Datterselskap

Erik Nielsen Eiendom AS eier aksjer og andeler i følgende selskap:

Navn	Eierandel 01.01	Eierandel 31.12	Antall aksjer / andeler 31.12	Pålydende pr. aksje
Professor Birkelands Vei 34 B ANS	99,9 %	99,9 %	999	
PB34B Invest AS	100,0 %	100,0 %	300	0

Selskapet har pr. 31.12.2023 lån til PB34B Invest AS på kr. 79 835.  
PB34B Invest AS eier 0,1 % andel i Professor Birkelands Vei 34 B ANS.

Beregning av resultatandel	PB34B Invest AS	Professor Birkelands Vei 34 B ANS
Andel av årets resultat	-18 229	3 188 557
<b>Beregning av bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>PB34B Invest AS</b>	<b>Professor Birkelands Vei 34 B ANS</b>
Inngående balanse 01.01.2023	30 000	33 132 332
Årets resultatandel	-18 229	3 478 171
Avskrivninger merverdier	0	-299 710
Endring utsatt skatt på merverdier	0	29 315
Andre endringer	-990	-180 263
Utdeling fra Prof. Birkelands Vei 34 B ANS	0	-2 816 560
<b>Utgående balanse 31.12.2023</b>	<b>10 781</b>	<b>33 343 285</b>

#### Note 4 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 825 000	26 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 825 000</b>	<b>26 500 000</b>
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene	33 343 285	33 132 332

Penneo Dokumentnrøkke: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHWS



## Noter til regnskapet 2023

Erik Nielsen Eiendom AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	407 635	245 997
Endring i utsatt skattefordel	-2 523	-10 693
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>405 112</b>	<b>235 304</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 460 575	1 015 625
Permanente forskjeller	392 311	102 542
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 852 886</b>	<b>1 118 167</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	407 635	245 997
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>407 635</b>	<b>245 997</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Andeler	180 137	191 603	11 466
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>180 137</b>	<b>191 603</b>	<b>11 466</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>39 630</b>	<b>42 153</b>	<b>2 523</b>

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Fond for vurderingsforskjeller</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	1 250 000	0	6 513 587	7 763 587
Endringer ført mot EK			0	0
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>1 250 000</b>	<b>0</b>	<b>6 513 587</b>	<b>7 763 587</b>
Årets resultat		3 207 776	-2 152 313	1 055 463
Utbytte			-166 667	-166 667
Andre endringer		332 275	-512 538	-180 263
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 250 000</b>	<b>3 540 051</b>	<b>3 682 070</b>	<b>8 472 121</b>

Erik Nielsen Eiendom AS

Side 7

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-FZHW5



# 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."

## Nielsen, Arne Thomas

Daglig leder

På vegne av: Erik Nielsen Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1716762

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-06-28 11:42:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ZUL4-6LC07-PN8DS-6MSMQ-GX375-F2HWS

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>