



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 320 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Freskoveien 9
1605 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Geir E Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	28 600	
Annen driftskostnad	4	18 643	11 480
Sum kostnader		47 243	11 480
Driftsresultat		-47 243	-11 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		165 300	
Annen renteinntekt		155	36
Annen finansinntekt		3 389 993	59 125
Sum finansinntekter		3 555 448	59 161
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		1 017 094	908 196
Annen rentekostnad			7 573
Sum finanskostnader		1 017 094	915 769
Netto finans		2 538 354	-856 608
Ordinært resultat før skattekostnad		2 491 111	-868 088
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 491 111	-868 088
Årsresultat		2 491 111	-868 088
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		2 491 111	-868 088
Sum overføringer og disponeringer		2 491 111	-868 088



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	8	2 031 400	
Sum varige driftsmidler		2 031 400	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	291 500	14 500
Lån til foretak i samme konsern	7	1 075 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 250 000	4 610 008
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	1 522 900	3 522 900
Investeringer i aksjer og andeler		292 000	292 000
Andre fordringer		1 250 000	1 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 681 400	9 689 408
Sum anleggsmidler		10 712 800	9 689 408
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		22 900	22 904
Konsernfordringer		165 300	
Sum fordringer		188 200	22 904
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	196 667	1 142 146
Sum investeringer		196 667	1 142 146
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 328 799	23 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 799	23 759
Sum omløpsmidler		2 713 666	1 188 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		13 426 466	10 878 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	13, 14	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	14	930 710	930 710
Sum innskutt egenkapital		1 030 710	1 030 710
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	8 419 183	5 928 072
Sum opptjent egenkapital		8 419 183	5 928 072
Sum egenkapital	14	9 449 893	6 958 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		61 402	30 701
Øvrig langsiktig gjeld		3 864 810	3 864 810
Sum annen langsiktig gjeld		3 926 212	3 895 511
Sum langsiktig gjeld		3 926 212	3 895 511
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			563
Kortsiktig konserngjeld		27 000	
Annen kortsiktig gjeld		23 361	23 361
Sum kortsiktig gjeld		50 361	23 924
Sum gjeld		3 976 573	3 919 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 426 466	10 878 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459805

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 320 009
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Freskoveien 9
1605 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Geir E Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.07.2021

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: 989 320 009
EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	8	28 600	
Annen driftskostnad	4	18 643	11 480
Sum kostnader		47 243	11 480
Driftsresultat		-47 243	-11 480
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			
		165 300	
Annen renteinntekt		155	36
Annen finansinntekt		3 389 993	59 125
Sum finansinntekter		3 555 448	59 161
Verdireduksjon av finansielle instrumenter			
		1 017 094	908 196
Annen rentekostnad			7 573
Sum finanskostnader		1 017 094	915 769
Netto finans		2 538 354	-856 608
Ordinært resultat før skattekostnad			
		2 491 111	-868 088
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		2 491 111	-868 088
Årsresultat		2 491 111	-868 088
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		2 491 111	-868 088
Sum overføringer og disponeringer		2 491 111	-868 088



Organisasjonsnr: 989 320 009
EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	8	2 031 400	
Sum varige driftsmidler		2 031 400	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	291 500	14 500
Lån til foretak i samme konsern	7	1 075 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	4 250 000	4 610 008
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	1 522 900	3 522 900
Investeringer i aksjer og andeler		292 000	292 000
Andre fordringer		1 250 000	1 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		8 681 400	9 689 408
Sum anleggsmidler		10 712 800	9 689 408
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		22 900	22 904
Konsernfordringer		165 300	
Sum fordringer		188 200	22 904
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	11	196 667	1 142 146
Sum investeringer		196 667	1 142 146
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	2 328 799	23 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 799	23 759
Sum omløpsmidler		2 713 666	1 188 809
SUM EIENDELER		13 426 466	10 878 217



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	13, 14	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	14	930 710	930 710
Sum innskutt egenkapital		1 030 710	1 030 710

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	8 419 183	5 928 072
Sum opptjent egenkapital		8 419 183	5 928 072

Sum egenkapital	14	9 449 893	6 958 782
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld		61 402	30 701
Øvrig langsiktig gjeld		3 864 810	3 864 810
Sum annen langsiktig gjeld		3 926 212	3 895 511

Sum langsiktig gjeld		3 926 212	3 895 511
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Kortsiktig konserngjeld		27 000	563
Annen kortsiktig gjeld		23 361	23 361
Sum kortsiktig gjeld		50 361	23 924

Sum gjeld		3 976 573	3 919 435
------------------	--	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 426 466	10 878 217
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 989 320 009
EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
13

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Johansen, Geir Engebret (Styreleder)	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
4

Ytelser til revisjon

Note



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

1

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Nyggst Invest AS	100.00%	100.00%	27111.00	-2017.00
Norsk Totaleiendom AS	100.00%	100.00%	5010336.00	2818732.00
Forvaltning AS	58.30%	58.30%	24273052.00	4710173.00
Boligspar Øst AS	50.00%	50.00%	37793.00	13363.00
Dypedal Båthavn AS	50.00%	50.00%	7409000.00	-11000.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Noter 2020

EIENDOMSFORUM FORVALTNING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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.

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.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.



Note 4 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

Note 5 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2020	Selskapets resultat for 2020
Nygg Invest AS	Fr. Stad	100%	27 111	(2 017)
Norsk Totaleiendom AS	Fr. Stad	100%	5 010 336	2 818 732
Forvaltning AS	Fr. Stad	58,3%	24 273 052	4 710 173

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2020"	Selskapets resultat for 2020
Boligspår Øst AS	Fr. Stad	50,0%	37 793	13 363
Dypedal Båthavn AS	Fr. Stad	50,0%	7 409 000	(11 000)

Note 7 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2019
Foretak i samme konsern	1 075 000	0
Tilknyttet selskap	1 522 900	3 522 900
Felles kontrollert virksomhet	0	0

Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2020	
Tilgang i året	2 060 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	2 060 000
Akkumulerte avskr. 31.12.2020	(28 600)
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	2 031 400
Årets avskrivninger	(28 600)
Økonomisk levetid	6 år
Avskrivningsplan: Lineær	16,67 %

Note 9 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	2 491 111	(868 088)
Konsernbidrag	165 300	
+/- Permanente forskjeller	(2 535 420)	850 042
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(660 905)	(89 381)
Årets skattegrunnlag	(539 914)	(107 427)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	0	589 400	(589 400)
Gevinst- og tapskonto	(357 523)	(286 018)	(71 505)
Skattemessig fremførbart underskudd	(107 427)	(647 341)	539 914
Netto forskjeller	(464 950)	(343 959)	(120 991)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	464 950	343 959	120 991
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 75 671

Note 11 - Kortsiktige investeringer

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer	2 801 767	196 667
Sum	2 801 767	196 667

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000,00
Sum	1 000		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Johansen, Geir Engebret (Styreleder)	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	930 710	5 928 072	6 958 782
Årets resultat			2 491 111	2 491 111
Egenkapital 31.12.2020	100 000	930 710	8 419 183	9 449 893