



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	989 272 357
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSPARTNER 1 AS
Forretningsadresse:	Damsgårdsveien 131 5160 LAKSEVÅG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frode Standahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		56 929	69 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 929</b>	<b>69 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 929</b>	<b>-69 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 407 977	16 800 000
Annen renteinntekt		119	3 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 408 096</b>	<b>16 803 850</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 751 167	794 697
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 751 167</b>	<b>794 697</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 656 929</b>	<b>16 009 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 200 000	16 800 000
Tilleggsutbytte	30 056 125		
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 400 000	-860 225
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK Note 2022 2021

#### BALANSE - EIENDELER

##### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 34 102 332 34 102 332

Lån til foretak i samme konsern 7 600 000 7 600 000

**Sum finansielle anleggsmidler** **41 702 332** **41 702 332**

**Sum anleggsmidler** **41 702 332** **41 702 332**

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 23 272 240 24 817 032

**Sum fordringer** **23 272 240** **24 817 032**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 886 990

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** **3 886** **990**

**Sum omløpsmidler** **23 276 126** **24 818 022**

**SUM EIENDELER** **64 978 458** **66 520 354**

#### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

##### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 100 000 100 000

Overkurs 277 190 277 190

**Sum innskutt egenkapital** **377 190** **377 190**

##### Opptjent egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital		2 611 103	1 211 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 611 103</b>	<b>1 211 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 988 293</b>	<b>1 588 293</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte		5 200 000	16 800 000
Kortsiktig konserngjeld		56 781 676	48 123 572
Annen kortsiktig gjeld		8 489	8 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 990 165</b>	<b>64 932 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 990 165</b>	<b>64 932 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 978 458</b>	<b>66 520 354</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		527 651 131	512 167 806
Annen driftsinntekt		206 022	324 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>527 857 153</b>	<b>512 492 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		79 488 215	82 244 661
Lønnskostnad		388 075 818	351 101 196
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 607 609	7 842 085
Annen driftskostnad		50 972 959	48 651 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>528 144 601</b>	<b>489 839 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-287 448</b>	<b>22 652 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		102 919	2 090 401
Annen finansinntekt		46 357	907 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 276</b>	<b>2 998 232</b>
Annen rentekostnad		1 652 005	3 009 515
Annen finanskostnad		5 820 867	26 476 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 472 872</b>	<b>29 486 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 323 596</b>	<b>-26 487 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 611 044</b>	<b>-3 835 088</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		575 978	3 951 859
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 786 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 786 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 549 420	17 498 177
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 736 442	-25 095 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 597 698</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling		6 992 863	4 344 902
Utsatt skattefordel		164 276	
Goodwill		4 778 904	14 562 351
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 936 043</b>	<b>18 907 253</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 764 175	9 165 023
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 764 175</b>	<b>9 165 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		95 000	95 000
Andre fordringer		237 313	156 049
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 313</b>	<b>251 049</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 032 531</b>	<b>28 323 325</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		1 333 260	1 858 040
<b>Sum varer</b>		<b>1 333 260</b>	<b>1 858 040</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		57 929 702	47 383 089
Andre fordringer		27 751 813	33 307 853
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 681 515</b>	<b>80 690 942</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 378 836	13 167 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 378 836</b>	<b>13 167 283</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94 393 611</b>	<b>95 716 265</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 426 142</b>	<b>124 039 590</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		277 190	277 190
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>377 190</b>	<b>377 190</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-42 091 528	-29 479 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 091 528</b>	<b>-29 479 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-41 714 338</b>	<b>-29 102 408</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			64 316
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>64 316</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		4 605 361	4 217 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 605 361</b>	<b>4 217 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 605 361</b>	<b>4 282 191</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 643 994	277 988
Leverandørgjeld		17 863 681	16 002 347
Betalbar skatt		843 293	3 980 857
Skyldige offentlige avgifter		56 966 678	50 693 796
Utbytte		5 549 420	17 498 177
Annen kortsiktig gjeld		55 668 053	60 406 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 535 119</b>	<b>148 859 807</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>157 140 480</b>	<b>153 141 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 426 142</b>	<b>124 039 590</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 600562

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 272 357  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSPARTNER 1 AS  
Forretningsadresse: Damsgårdsveien 131  
5160 LAKSEVÅG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Standahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		56 929	69 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 929</b>	<b>69 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 929</b>	<b>-69 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 407 977	16 800 000
Annen renteinntekt		119	3 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 408 096</b>	<b>16 803 850</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 751 167	794 697
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 751 167</b>	<b>794 697</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 656 929</b>	<b>16 009 153</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 200 000	16 800 000
Tilleggsutbytte	30 056 12		
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 400 000	-860 225
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 600 000</b>	<b>15 939 775</b>



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	34 102 332	34 102 332
Lån til foretak i samme konsern	7 600 000	7 600 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>41 702 332</b>	<b>41 702 332</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>41 702 332</b>	<b>41 702 332</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	23 272 240	24 817 032
<b>Sum fordringer</b>	<b>23 272 240</b>	<b>24 817 032</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 886	990
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>3 886</b>	<b>990</b>

Sum omløpsmidler 23 276 126 24 818 022

**SUM EIENDELER 64 978 458 66 520 354**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	100 000	100 000
Overkurs	277 190	277 190
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>377 190</b>	<b>377 190</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2 611 103	1 211 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 611 103</b>	<b>1 211 103</b>

Sum egenkapital 2 988 293 1 588 293

Sum langsiktig gjeld 0 0



<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Utbytte	5 200 000	16 800 000
Kortsiktig konserngjeld	56 781 676	48 123 572
Annen kortsiktig gjeld	8 489	8 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>61 990 165</b>	<b>64 932 061</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 990 165</b>	<b>64 932 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 978 458</b>	<b>66 520 354</b>



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		527 651 131	512 167 806
Annen driftsinntekt		206 022	324 714
<b>Sum inntekter</b>		<b>527 857 153</b>	<b>512 492 520</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		79 488 215	82 244 661
Lønnskostnad		388 075 818	351 101 196
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 607 609	7 842 085
Annen driftskostnad		50 972 959	48 651 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>528 144 601</b>	<b>489 839 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-287 448</b>	<b>22 652 836</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		102 919	2 090 401
Annen finansinntekt		46 357	907 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 276</b>	<b>2 998 232</b>
Annen rentekostnad		1 652 005	3 009 515
Annen finanskostnad		5 820 867	26 476 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 472 872</b>	<b>29 486 156</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 323 596</b>	<b>-26 487 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>575 978</b>	<b>3 951 859</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 786 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 786 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 549 420	17 498 177
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 736 442	-25 095 875
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 187 022</b>	<b>-7 597 698</b>



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling		6 992 863	4 344 902
Utsatt skattefordel		164 276	
Goodwill		4 778 904	14 562 351
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 936 043</b>	<b>18 907 253</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 764 175	9 165 023
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 764 175</b>	<b>9 165 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		95 000	95 000
Andre fordringer		237 313	156 049
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 313</b>	<b>251 049</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 032 531</b>	<b>28 323 325</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		1 333 260	1 858 040
<b>Sum varer</b>		<b>1 333 260</b>	<b>1 858 040</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		57 929 702	47 383 089
Andre fordringer		27 751 813	33 307 853
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 681 515</b>	<b>80 690 942</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 378 836	13 167 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 378 836</b>	<b>13 167 283</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94 393 611</b>	<b>95 716 265</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 426 142</b>	<b>124 039 590</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Selskapskapital	100 000	100 000
Overkurs	277 190	277 190
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>377 190</b>	<b>377 190</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	-42 091 528	-29 479 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-42 091 528</b>	<b>-29 479 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-41 714 338</b>	<b>-29 102 408</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt		64 316
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>64 316</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	4 605 361	4 217 875
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 605 361</b>	<b>4 217 875</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 605 361</b>	<b>4 282 191</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 643 994	277 988
Leverandørgjeld	17 863 681	16 002 347
Betalbar skatt	843 293	3 980 857
Skyldige offentlige avgifter	56 966 678	50 693 796
Utbytte	5 549 420	17 498 177
Annen kortsiktig gjeld	55 668 053	60 406 642
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>152 535 119</b>	<b>148 859 807</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>157 140 480</b>	<b>153 141 998</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>115 426 142</b>	<b>124 039 590</b>



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 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.



Organisasjonsnr: 989 272 357  
EIENDOMSPARTNER 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## **Eiendomspartner 1 Konsern**

### **Års- og konsernregnskap for 2022**

Eiendomspartner 1 AS (morselskap)

Ability Management AS

Ability FM Vest AS

Ability FM Øst AS

Ability FM Nord AS



Til generalforsamlingen i Eiendomspartner 1 AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Konklusjon

Vi har revidert Eiendomspartner 1 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 6 600 001 for selskapsregnskapet og et underskudd på NOK 8 187 022 for konsernregnskapet. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 og konsernet 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 (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

Collegium Revisjon AS Øvre Kråkenes 17 – 5152 Bønes – Telefon: +47 55 52 02 06 – [www.collegium.no](http://www.collegium.no)  
Foretaksregisteret: NO 988 782 041 MVA  
Medlem av Den norske Revisorforening



årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 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 og konsernets 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 avviklet.

### 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 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

Selskapet har gitt lån på NOK 5 154 066 til aksjonær i strid med aksjeloven §8-7. Det er foreslått at utbytte på NOK 5 200 000 skal motregnes dette lånet.

Bergen, 1. juni 2023  
Collegium Revisjon AS

Monica A. Anthonisen  
statsautorisert revisor



## ÅRSBERETNING 2022

### FOR

### EIENDOMSPARTNER 1 AS

Org.nr 989 272 357

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet er et holdingselskap med aktivt eierskap på 96,01 % i selskapet Ability Management AS. Eiendomspartner 1 Konsern omfatter konsernspiss Eiendomspartner 1 AS, datterselskapet Ability Management AS samt dette selskapets datterselskaper Ability FM Vest AS, Ability FM Øst AS, Ability FM Nord AS.

#### Fremtidig utvikling

Konsernet har hatt høyt sykefravær, både i driftsselskapene og i Ability Management AS. Driftsselskapene har i tillegg hatt driftsmessige utfordringer innenfor flere forretningsområder i kjølvannet av Coronapandemien. Administrasjonskostnadene i konsernet har økt i takt med høyere omsetning og leverandørprisene har økt mer enn normalt grunnet Ukrainakrigen, høye energikostnader og globale logistikkproblemer. Dette har påvirket konsernets lønnsomhet. Konsernet har løpende arbeidet med effektivisering, digitalisering og kostnadsbesparende tiltak, men iverksatte ekstraordinære sparetiltak høsten 2022 for å forbedre lønnsomheten. Eiendomspartner 1 Konsern leverte et negativt driftsresultat på KNOK 287. Januar 2022 gikk Din Gårdsplass AS konkurs. Det finansielle tapet knyttet til konkursen ble bokført regnskapsåret 2021. Ability Management AS solgte selskapet 3kløver AS oktober 2022. Med økt fremtidig fokus på hygiene i samfunnet og konsernets bredde, både i forhold til tjenester, kunder og geografi samt med kontinuerlig fokus på ansatte, kunder, vekst og lønnsomhet, forventes det et positivt drifts- og årsresultat for konsernet for regnskapsåret 2023.

#### Fortsatt drift

Konsernets egenkapital pr 31.12.2022 er negativ med MNOK 41,7. Dette skyldes primært finansielle tap fra investeringer i anleggsgartnervirksomhet og smittevernustyr i 2021 samt aksjetap ved salg av 3kløver AS i 2022. Styret forventer at tiltakene som er iverksatt de senere årene, senest høsten 2022, både i Ability Management AS og driftsselskapene for øvrig, vil bidra til å generere fremtidige overskudd og således styrke konsernets egenkapital. Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene for dette er til stede for så vel morselskapet som konsernet, noe som er lagt til grunn for vurdering av de bokførte resultat- og balansepostene.

#### Arbeidsmiljø

Eiendomspartner 1 AS har ingen ansatte. Konsernets sykefravær var 8,8%. Styret anser dette som høyt, men i tråd med bransjen for øvrig. Konsernet arbeider kontinuerlig med å redusere både kort- og langtidsfraværet. I konsernet er det totalt registrert 13 hendelser, hvorav to kuttskader, syv fallskader, to muskelskader og to tilfeller av truende atferd. Ingen av hendelsene har medført alvorlig personskade. Arbeidsmiljøet ansees å være godt og det pågår prosesser for kontinuerlig forbedring.

#### Likestilling, tiltak for å hindre diskriminering samt åpenhetsloven

Eiendomspartner 1 AS har ingen ansatte. Konsernet har tydelige retningslinjer for likebehandling av ansatte, både i forhold til rekruttering, kompetanse, erfaring, lønn, kjønn og etnisitet. Konsernet har mange ansatte i ledende og administrative posisjoner med fremmedspråklig bakgrunn, hvorav et betydelig antall er kvinner. Videre gjennomfører konsernet språkkurs for nyansatte med utenlandsk opprinnelse.



Den totale arbeidsstokken omfatter over 75 ulike nasjonaliteter. Informasjonsutveksling foregår både på norsk og engelsk. Det arbeides kontinuerlig med å fremme likestilling innenfor alle områder i konsernet.

Videre arbeider konsernet aktivt med å sikre like muligheter og rettigheter for alle ansatte og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt med å sikre etterlevelse av åpenhetsloven og henviser til redegjørelse om åpenhetsloven på konsernets hjemmeside [ability.no](https://ability.no).

### Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjon eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Konsernet har stort fokus på bærekraft og miljø, arbeider etter FN's bærekraftsmål og har avlagt bærekraftsrapport og klimaregnskap for 2022.

### Finansiell risiko

Etter styrets oppfatning er det på kort sikt begrenset finansiell risiko knyttet til selskapets eiendeler, gjeld og aktivitet for øvrig. På lengre sikt vil selskapet generelt være eksponert for markedsrisiko, likviditetsrisiko og kredittrisiko. Den samme vurderingen gjelder konsernet. Selskapet og konsernet har som mål å ha en sunn finansiell stilling og lav risikoeksponering. Forutsetningen for dette er effektiv forsvarlig drift og høyt fokus på de faktorene som påvirker den finansielle risikoen. Gjennom tiltakene som er utført de siste årene samt løpende fokus på ytterligere tiltak, mener styret at selskapets og konsernets risikoeksponering er lav og ventes å forbli lav i tiden fremover.

### Styre- og ledelsesansvarsforsikring

Det er ikke tegnet styreforsikring for styrets medlemmer. Det er tegnet styreforsikring i datterselskapet og datterdatter-selskapene.

### Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Eiendomspartner 1 AS har for 2022 et årsresultat på kr 6 600 001 som styret foreslår anvendt slik:

Foreslått utbytte / netto konsernbidrag	Kr	5 200 000
Overført egenkapital	Kr	1 400 001
<b>Sum disposisjoner</b>	<b>Kr</b>	<b>6 600 001</b>

Eiendomspartner 1 Konsern har for 2022 et årsunderskudd på MNOK 8,2.

Bergen 1.juni 2023

Frode Standahl  
Styrets leder



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



## Resultatregnskap

Mor				Konsern	
01.01 - 31.12			Note	01.01 - 31.12	
2022	2021			2022	2021
0	0	Salgsinntekt	2	527 651 131	512 167 806
0	0	Annen driftsinntekt		206 022	324 714
0	0	<i>Sum driftsinntekter</i>		527 857 153	512 492 520
0	0	Varekostnad	4	79 488 215	82 244 661
0	0	Lønnskostnad	3	388 075 818	351 101 196
0	0	Avskrivninger på varige driftsmidler og goodwill	5	9 607 609	7 842 085
56 929	69 378	Annen driftskostnad	3, 9	50 972 959	48 651 742
56 929	69 378	<i>Sum driftskostnader</i>		528 144 601	489 839 684
-56 929	-69 378	<b>Driftsresultat</b>		-287 448	22 652 836
8 407 977	16 800 000	Resultat fra investering i datterselskap	6	0	0
119	3 850	Renteinntekt		102 919	2 090 401
0	0	Annen finansinntekt		46 357	907 831
0	0	Rentekostnad		-1 652 005	-3 009 515
-1 751 167	-794 697	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
0	0	Annen finanskostnad		-5 820 867	-26 476 641
6 656 930	16 009 154	<i>Netto finansposter</i>		-7 323 596	-26 487 924
6 600 001	15 939 775	<b>Resultat før skattekostnad</b>		-7 611 044	-3 835 088
0	0	Skattekostnad	7	-575 978	-3 951 859
6 600 001	15 939 775	<b>Årsresultat</b>		-8 187 022	-7 786 947
		<i>Anvendelse av årsresultatet</i>			
5 200 000	16 800 000	Foreslått utbytte / netto konsernbidrag		5 549 420	17 498 177
1 400 001	-860 225	Overført egenkapital	8	-13 736 442	-25 095 875
6 600 001	15 939 775	<b>Sum anvendelse</b>		-8 187 022	-7 597 698



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



### Balanse

Mor				Konsern	
31.12. 2022	31.12. 2021		Note	31.12. 2022	31.12. 2021
<b>Eiendeler</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
0	0	F&U		6 992 863	4 344 902
0	0	Utsatt skattefordel	7	164 276	0
0	0	Goodwill	5	4 778 904	14 562 351
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 936 043</b>	<b>18 907 253</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
<b>0</b>	<b>0</b>	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kont.mask. o.l	5, 10	<b>8 764 175</b>	<b>9 165 023</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 764 175</b>	<b>9 165 023</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
34 102 332	34 102 332	Investeringer i datterselskap	6	0	0
7 600 000	7 600 000	Lån til foretak i samme konsern	12	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	6	95 000	95 000
0	0	Andre langsiktige fordringer		237 313	156 049
<b>41 702 332</b>	<b>41 702 332</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 313</b>	<b>251 049</b>
<b>41 702 332</b>	<b>41 702 332</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 032 531</b>	<b>28 323 325</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>0</b>	<b>0</b>	Varer	4, 10	<b>1 333 260</b>	<b>1 858 040</b>
<b>Fordringer</b>					
<b>0</b>	<b>0</b>	Kundefordringer	1, 10	<b>57 929 702</b>	<b>47 383 089</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	Fordringer på konsernselskap	12	<b>0</b>	<b>0</b>
23 272 240	24 817 032	Andre fordringer	1	27 751 813	33 307 853
<b>23 272 240</b>	<b>24 817 032</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>85 681 515</b>	<b>80 690 942</b>
<b>3 886</b>	<b>990</b>	Bankinnskudd, kontanter og lignende	11, 13	<b>7 378 836</b>	<b>13 167 283</b>
<b>23 276 126</b>	<b>24 818 022</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>94 393 611</b>	<b>95 716 265</b>
<b>64 978 458</b>	<b>66 520 354</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>115 426 142</b>	<b>124 039 590</b>



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



## Balanse

Mor			Konsern	
31.12	31.12	Note	31.12	31.12
2022	2021		2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
100 000	100 000	Aksjekapital	100 000	100 000
277 190	277 190	Overkurs	277 190	277 190
<b>377 190</b>	<b>377 190</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>377 190</b>	<b>377 190</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
2 611 103	1 211 103	Annen egenkapital	-42 091 528	-29 479 598
<b>2 611 103</b>	<b>1 211 103</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-42 091 528</b>	<b>-29 479 598</b>
<b>2 988 293</b>	<b>1 588 293</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>-41 714 338</b>	<b>-29 102 408</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
0	0	Utsatt skatt	0	64 316
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>64 316</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
0	0	Annen langsiktig gjeld	4 605 361	4 217 875
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 605 361</b>	<b>4 217 875</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	15 643 994	277 988
0	0	Leverandørgjeld	17 863 681	16 002 347
0	0	Betalbar skatt	843 293	3 980 857
0	0	Skyldige offentlige avgifter	56 966 678	50 693 796
5 200 000	16 800 000	Utbytte	5 549 420	17 498 177
56 781 675	48 123 572	Gjeld til konsernselskap	0	0
8 489	8 489	Annen kortsiktig gjeld	55 668 053	60 406 642
<b>61 990 165</b>	<b>64 932 062</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>152 535 119</b>	<b>148 859 807</b>
<b>61 990 165</b>	<b>64 932 062</b>	<b>Sum gjeld</b>	<b>157 140 480</b>	<b>153 141 998</b>
<b>64 978 458</b>	<b>66 520 354</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>115 426 142</b>	<b>124 039 591</b>

Bergen, 1 / 6 - 2023

Frode Standahl  
styrets leder



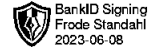
## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



## Kontantstrømoppstilling

Mor			Konsern	
01.01 - 31.12			2022	2021
2022	2021			
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
6 600 001	15 939 775	Resultat før skattekostnad	-7 611 044	-3 835 088
0	0	Periodens betalte skatt	-3 942 134	-10 071 930
0	0	Ordinære avskrivninger	9 607 609	7 842 085
0	0	Nedskrivning på goodwill og verdipapirer	0	0
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	1 124 510	0
0	0	Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld	-8 160 499	-5 189 205
10 202 895	-1	Endring i andre tidsavgrensningsposter	7 009 069	1 630 597
<b>16 802 896</b>	<b>15 939 774</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 972 488</b>	<b>-9 623 541</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-7 464 785	-8 360 113
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	5 393 510	-5 393 510
0	0	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 071 275</b>	<b>-13 753 623</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	387 486	571 480
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved økning av kortsiktig fordring	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
1	1	Netto endring i kassekreditt	15 366 006	-245 882
0	0	Endring egenkapital ved oppkjøp/salg	0	0
-16 800 000	-4 300 000	Endring konsernbidrag / utbytte	-17 498 177	-4 403 733
<b>-16 799 999</b>	<b>-4 299 999</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-1 744 685</b>	<b>-4 078 135</b>
2 897	-69 378	<b>Netto endring i kontanter og kontant-ekvivalenter</b>	<b>-5 788 448</b>	<b>-27 455 300</b>
990	70 368	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	13 167 283	40 622 581
<b>3 886</b>	<b>990</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>7 378 834</b>	<b>13 167 279</b>



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr 31. desember. Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld som følger av regnskapslovens definisjoner. Årsregnskapet som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

#### Konsernregnskap

Det er utarbeidet konsernregnskap for Eiendomspartner 1 AS og datterselskapene Ability Management AS, Ability FM Vest AS, Ability FM Øst AS og Ability FM Nord AS. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet.

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Vesentlige mellomværende mellom selskapene er rentebelastet med markedsrente, men eliminert i konsernregnskapet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært for driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

#### Finansielle eiendeler

Selskapets investeringer i datterselskap og andre finansielle instrumenter klassifisert som anleggsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og markedsverdi. Poster som har fått et varig verdifall, blir nedskrevet til markedsverdi. Utbytte fra datterselskap inntektsføres i det samme år som datterselskapet setter av for utbyttet. Utbytte fra andre selskaper inntektsføres når utbyttet faktisk blir betalt.

#### Valuta

Konsernet har i dag ingen pengeposter eller andre poster i valuta. I den grad dette vil forekomme vil alle fordringer og gjeld i utenlandsk valuta bli omregnet til valutakurser pr. 31.12. Gevinst eller tap på valuta vil bli klassifisert som finans. Agio / disagio knyttet til terminsikret salg / kjøp vil bli klassifisert sammen med det underliggende objekt.

#### Varelager og varekostnad

Beholdninger av varer vurderes til det laveste av gjennomsnittlig kostpris og virkelig verdi. Kostpris for innkjøpte varer er leverandørpris med tillegg av direkte frakter. Årets varekostnad består av kostpris solgte varer med tillegg av nedskrivning for ukurans i samsvar med god regnskapsskikk.



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



### Noter

#### Note 2 Segmentinformasjon

Geografisk område	Mor	Datterselskap	Eliminering	Konsern
Norge	0	527 857 153	0	527 857 153
<b>Per virksomhetsområde</b>				
Daglig renhold	0	409 430 968	0	409 430 968
Gartnerarbeid	0	0	0	0
Andre typer renhold	0	48 565 940	0	48 565 940
Kantinedrift	0	69 316 116	0	69 316 116
Andre inntekter	0	544 129	0	544 129
	<b>0</b>	<b>527 857 153</b>	<b>0</b>	<b>527 857 153</b>

#### Note 3 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.	Mor		Konsern	
	01.01 -31.12 2022	2021	01.01 -31.12 2022	2021
Lønninger	0	0	334 524 227	302 975 371
Arbeidsgiveravgift	0	0	44 664 180	40 620 356
Pensjonskostnader	0	0	7 174 266	5 984 560
Andre ytelser	0	0	1 713 140	1 520 905
<b>Lønnskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>388 075 813</b>	<b>351 101 192</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	0	0	712	640

#### Styregodtgjørelser i konsernet (i kroner)

Lønn og andre ytelser - ansatt og utbetalt i Ability Management AS Kr 3 353 755

Daglig leder, styrets leder eller annet ledende personell har ikke etterlønsavtaler.

#### Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet 2022 utgjør kr 14 250. I tillegg kommer annen bistand med kr 41 250 inkl. mva.  
Revisjonshonoraret for konsernet 2022 eks mor utgjør kr 414 000, samt annen bistand med kr 239 000 eks. mva.

#### Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

Selskapet faller ikke inn under lov om obligatorisk tjenestepensjon. For øvrige selskaper i konsernet vises det til de ulike selskapsregnskapene.

Selskapet har ingen pensjonsordning.

Revisjon og revisjonsbeslektede tjenester dekker følgende:

Alt arbeid som lov og god revisjonsskikk setter som krav for at revisor skal kunne avgi sin revisjonsberetning i henhold til ISA 700 til årsregnskapet. Herunder nødvendig ekstraarbeid og veiledning ift å kunne avlegge regnskapet i samsvar med lovgivningens krav. Tilsvarende arbeid for at revisor kan attestere/bekreftede vår rapportering til morselskapet, underskrift på næringsoppgave og årsoppgave for arbeidsgiveravgift, kfr. SA 3801 Revisors kontroll med skatter og avgifter.



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

#### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for avsetning for forventede tap.

#### Bankinnskudd/kassakreditt

Konsernet har konsernkonto hvor alle datterselskapene samt morselskapet deltar. Innskudd, eventuelt kassakredittgjeld nettes i konsernregnskapet.

#### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

#### Note 4 Varebeholdning

Varer	Mor		Endring
	31.12.2022	31.12.2021	
Rekvisita/utstyr	0	0	0
	<b>Konsern</b>		
Varer	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Rekvisita m.m.	1 085 236	408 974	676 262
Utstyr	248 024	1 449 067	-1 201 043
	<b>1 333 260</b>	<b>1 858 041</b>	<b>-524 781</b>

#### Note 5 Varige driftsmidler

Mor	Goodwill	Driftsmidler	2022	2021
			Sum	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avskrivninger 01.01	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Konsern	Goodwill	Transportm, maskiner, immaterielle eiendeler	2022	2021
			Sum	Sum
Anskaffelseskost 01.01	27 343 195	37 866 245	65 209 440	29 869 759
Tilgang	0	8 049 550	8 049 550	13 147 453
Avgang	-5 393 510	-343 084	-5 736 594	-710 859
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>21 949 685</b>	<b>45 572 711</b>	<b>67 522 396</b>	<b>42 306 353</b>
Avskrivninger 01.01	12 780 844	24 652 441	37 433 285	18 775 383
Akkumulerte avskr. av solgte driftsmidler	0	-54 440	-54 440	-563 544
Akkumulerte avskr. ved oppkjøp	0	0	0	0
Akkum. av- og nedskrivninger 31.12	17 170 781	29 815 672	46 986 453	38 324 334
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>4 778 904</b>	<b>15 757 038</b>	<b>20 535 942</b>	<b>28 072 276</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>4 389 937</b>	<b>5 217 671</b>	<b>9 607 608</b>	<b>6 583 000</b>
<b>Årets nedskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	5 år	3-10 år	3-10 år	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær



**Eiendomspartner 1 Konsern**  
Års- og konsernregnskap for 2022

**Noter**

**Note 6 Datterselskap for mor inntatt i konsernregnskapet**

**Selskap**

	<b>Ability - konsern</b>
Forretningskontor	Bergen
Eierandel og stemmeandel	96,01 %
Anskaffelseskost	34 007 332
Egenkapital pr 31.12.	-14 253 974
Resultat etter skatt pr 31.12.	-4 641 595

Ability konsern består av Ability Management AS, Ability FM Vest AS, Ability FM Øst AS og Ability FM Nord AS.

Eiendomspartner 1 AS eier 95% av Innovasjonspartner AS som ble stiftet i 2020.

Aksjeinvesteringen er klassifisert i konsernregnskapet under "andre aksjer og andeler" til kostpris på kr 95 000.



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022



### Noter

#### Note 7 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12	2021	01.01 - 31.12	2021
	2022		2022	2021
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	6 600 001	15 939 775	2 932 141	14 227 830
Permanente forskjeller	-8 407 977	-16 800 000	-349 145	2 925 859
Konsernposter som utlignes	0	0	0	0
Konsernbidrag / Utbytte	1 807 977	860 225	15 633 332	9 635 917
Andre forskjeller	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0	1 250 163	992 036
Endring i fremførtbart underskudd	0	0	0	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 466 490</b>	<b>27 781 642</b>
Betalbar skatt	0	0	4 282 628	6 111 961
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	4 282 628	6 111 961
Brutto endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0	-275 037	-218 248
Avregning skatt tidligere år	0	0	7 721	0
Skattekostnad på konsernposter som ikke skattes	0	0	0	0
Skattekostnad på andre forskjeller	0	0	0	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	0	-3 041 578	0
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>973 734</b>	<b>5 893 713</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	0	0	4 282 628	6 111 961
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	0	-3 439 333	-2 131 105
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>843 295</b>	<b>3 980 856</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:</b>				
Anleggsmidler	0	0	-2 119 443	-1 373 914
Omløpsmidler	0	0	-328 759	-460 617
Gevinst- og tapskonto	0	0	1 701 493	2 126 867
Fremførtbart underskudd	0	0	0	0
Skattereduserende forskjeller	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-746 709</b>	<b>292 336</b>
<b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-164 276</b>	<b>64 314</b>



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022

### Noter

#### Note 8 Egenkapital og aksjonærinformasjon for mor

	Aksjekapital	Innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	100 000	277 190	1 211 103	<b>1 588 293</b>
Årsresultat			6 600 001	<b>6 600 001</b>
Foreslått utbytte			-5 200 000	<b>-5 200 000</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>277 190</b>	<b>2 611 103</b>	<b>2 988 293</b>

#### Aksjekapital:

Aksjekapitalen i Eiendomspartner 1 AS består av 100 aksjer, alle pålydende kr 1 000,-.

#### Eierstruktur:

Aksjonærene i Eiendomspartner 1 AS pr. 31.12.2022 er:

	Aksjer	Eierandel	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Frode Standahl			100	100,00 %	100,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>			<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Egenkapital konsern

	Innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.</b>	377 190	-29 479 601	<b>-29 102 411</b>
Konsernet resultat		-8 187 022	<b>-8 187 022</b>
Utbytte ER Holding AS		-349 420	<b>-349 420</b>
EK-effekt på konsernregnskapet ved salg datter		1 124 509	<b>1 124 509</b>
Foreslått utbytte		-5 200 000	<b>-5 200 000</b>
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>377 190</b>	<b>-42 091 533</b>	<b>-41 714 343</b>

#### Note 9 Leie og leasing

Konsernets datterselskap Ability Management AS, leverer administrasjonstjenester m.m. til de øvrige konsernselskapene basert på omsetning. Internt fakturerte administrasjonstjenester i 2022 er eliminert i konsernregnskapet.

Konsernets eksterne kjøp av leie og leasing i 2022 utgjør kr 17 781 082.



## Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2022

### Note 10 Pantstillelser, garantiansvar og factoring.

	Mor		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Balanseført gjeld som er sikret ved pant ol.</b>				
Kassekreditt og valutakonto	0	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	15 643 994	277 988
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 643 994</b>	<b>277 988</b>

### Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

Kundefordringer	0	0	57 929 702	47 383 089
Aksjer	0	0	45 016 956	45 016 956
Maskiner, inventar, driftsløsøre	0	0	8 764 175	9 165 023
Varebeholdning	0	0	1 333 260	1 858 040
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113 044 093</b>	<b>103 423 108</b>

Samlet husleiegaranti for konsernet utgjør kr 4 529 263 for 2022.

### Note 11 Kontanter m.m

	Mor		Konsern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Bundet til skattetrekk	0	0	7 245 239	10 335 435

### Note 12 Mellomværende med foretak i konsern

	Mor	
	2022	2021
Ansvarlig lån avgitt	7 600 000	7 600 000
Netto kortsiktig konserngjeld	56 781 675	48 123 572

### Note 13 Konsernkonto

Ability-konsernet har felles konsernkontoordning, hvor toppkonto mot bank ligger i Ability Management AS. I datterselskapene er innskudd/trekk på konsernkonto presentert som bankinnskudd/kortsiktig gjeld mot Ability Management AS.