



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 505 574
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMS SERVICE AS
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen
Lilleruts vei 57A
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Sofus Bottolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.01.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 549 861	2 327 627
Sum inntekter		7 549 861	2 327 627
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 519 839	2 419 620
Sum kostnader		2 519 839	2 419 620
Driftsresultat		5 030 022	-91 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 014	1 596
Annen finansinntekt			3 024
Sum finansinntekter		17 014	4 620
Annen rentekostnad		2 907 803	2 666 749
Annen finanskostnad			56 570
Sum finanskostnader		2 907 803	2 723 319
Netto finans		-2 890 789	-2 718 699
Ordinært resultat før skattekostnad		2 139 233	-2 810 692
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	447 506	-617 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 691 727	-2 193 202
Årsresultat		1 691 727	-2 193 202
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		1 691 727	-2 193 202
Sum overføringer og disponeringer		1 691 727	-2 193 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		207 056	654 562
Sum immaterielle eiendeler		207 056	654 562
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	57 367 532	66 136 872
Sum varige driftsmidler		57 367 532	66 136 872
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 084 600	1 075 000
Lån til foretak i samme konsern	5	29 988 236	27 536 121
Andre fordringer	8	1 690 625	394 044
Sum finansielle anleggsmidler		32 763 461	29 005 165
Sum anleggsmidler		90 338 049	95 796 599
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 095 370	33 464
Andre fordringer	8	568 177	1 360 242
Sum fordringer		4 663 547	1 393 706
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	794 665	930 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 665	930 039
Sum omløpsmidler		5 458 212	2 323 745
SUM EIENDELER		95 796 261	98 120 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00)	1, 2	30 200 000	30 200 000
Sum innskutt egenkapital		30 200 000	30 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 800 319	108 592
Sum opptjent egenkapital		1 800 319	108 592
Sum egenkapital		32 000 319	30 308 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	50 564 291	53 572 382
Langsiktig konserngjeld	5, 6	1 418 360	2 111 647
Ansvarlig lånekapital	1, 6	11 527 950	11 527 950
Sum annen langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Sum langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		251 200	245 974
Annen kortsiktig gjeld		34 141	353 800
Sum kortsiktig gjeld		285 340	599 774
Sum gjeld		63 795 941	67 811 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 796 260	98 120 344



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312389

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 505 574
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMS SERVICE AS
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen
Lilleruts vei 57A
1364 FORNEBU

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: John Sofus Bottolfsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.01.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.02.2023

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: 979 505 574
EIENDOMS SERVICE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 549 861	2 327 627
Sum inntekter		7 549 861	2 327 627
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 519 839	2 419 620
Sum kostnader		2 519 839	2 419 620
Driftsresultat		5 030 022	-91 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 014	1 596
Annen finansinntekt			3 024
Sum finansinntekter		17 014	4 620
Annen rentekostnad		2 907 803	2 666 749
Annen finanskostnad			56 570
Sum finanskostnader		2 907 803	2 723 319
Netto finans		-2 890 789	-2 718 699
Ordinært resultat før skattekostnad		2 139 233	-2 810 692
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	447 506	-617 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 691 727	-2 193 202
Årsresultat		1 691 727	-2 193 202
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		1 691 727	-2 193 202
Sum overføringer og disponeringer		1 691 727	-2 193 202



Organisasjonsnr: 979 505 574
EIENDOMS SERVICE AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 207 056 654 562
Sum immaterielle eiendeler 207 056 654 562

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3, 6 57 367 532 66 136 872
Sum varige driftsmidler 57 367 532 66 136 872

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 1 084 600 1 075 000
Lån til foretak i samme konsern 5 29 988 236 27 536 121
Andre fordringer 8 1 690 625 394 044
Sum finansielle anleggsmidler 32 763 461 29 005 165

Sum anleggsmidler 90 338 049 95 796 599

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 4 095 370 33 464
Andre fordringer 8 568 177 1 360 242
Sum fordringer 4 663 547 1 393 706

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 9 794 665 930 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 794 665 930 039

Sum omløpsmidler 5 458 212 2 323 745

SUM EIENDELER 95 796 261 98 120 344

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00) 1, 2 30 200 000 30 200 000
Sum innskutt egenkapital 30 200 000 30 200 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 800 319	108 592
Sum opptjent egenkapital		1 800 319	108 592
Sum egenkapital		32 000 319	30 308 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	50 564 291	53 572 382
Langsiktig konserngjeld	5, 6	1 418 360	2 111 647
Ansvarlig lånekapital	1, 6	11 527 950	11 527 950
Sum annen langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Sum langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		251 200	245 974
Annen kortsiktig gjeld		34 141	353 800
Sum kortsiktig gjeld		285 340	599 774
Sum gjeld		63 795 941	67 811 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 796 260	98 120 344



Organisasjonsnr: 979 505 574
EIENDOMS SERVICE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelse knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. 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 investeringsens 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 nettogrunnlaget.

Note

7



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Note
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66136872.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	80660.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-66217532.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

Note
4

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
31678861.00

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note
6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note
8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

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



Årsregnskap for 2021

EIENDOMS SERVICE AS
1364 FORNEBU

Innhold

Resultatregnskap

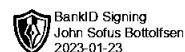
Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
Mer Enn Tall AS
Bestumstubben 11
0281 OSLO
Org.nr. 912697428

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør





Resultatregnskap for 2021 EIENDOMS SERVICE AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		7 549 861	2 327 627
Sum driftsinntekter		7 549 861	2 327 627
Annen driftskostnad		(2 519 839)	(2 419 620)
Sum driftskostnader		(2 519 839)	(2 419 620)
Driftsresultat		5 030 022	(91 993)
Annen renteinntekt		17 014	1 596
Annen finansinntekt			3 024
Sum finansinntekter		17 014	4 620
Annen rentekostnad		(2 907 803)	(2 666 749)
Annen finanskostnad			(56 570)
Sum finanskostnader		(2 907 803)	(2 723 319)
Netto finans		(2 890 789)	(2 718 699)
Ordinært resultat før skattekostnad		2 139 233	(2 810 692)
Skattekostnad på ordinært resultat	10, 11	(447 506)	617 490
Ordinært resultat		1 691 727	(2 193 202)
Årsresultat		1 691 727	(2 193 202)
Overføringer			
Annen egenkapital		1 691 727	(2 193 202)
Sum		1 691 727	(2 193 202)



Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMS SERVICE AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		207 056	654 562
Sum immaterielle eiendeler		207 056	654 562
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	57 367 532	66 136 872
Sum varige driftsmidler		57 367 532	66 136 872
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	1 084 600	1 075 000
Lån til foretak i samme konsern	5	29 988 236	27 536 121
Andre fordringer	8	1 690 625	394 044
Sum finansielle anleggsmidler		32 763 461	29 005 165
Sum anleggsmidler		90 338 049	95 796 599
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 095 370	33 464
Andre fordringer	8	568 177	1 360 242
Sum fordringer		4 663 547	1 393 706
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	794 665	930 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 665	930 039
Sum omløpsmidler		5 458 212	2 323 745
Sum eiendeler		95 796 261	98 120 344




Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMS SERVICE AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00)	1, 2	30 200 000	30 200 000
Sum innskutt egenkapital		30 200 000	30 200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 800 319	108 592
Sum opptjent egenkapital		1 800 319	108 592
Sum egenkapital		32 000 319	30 308 592
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	50 564 291	53 572 382
Langsiktig konserngjeld	5, 6	1 418 360	2 111 647
Ansvarlig lånekapital	1, 6	11 527 950	11 527 950
Sum annen langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Sum langsiktig gjeld		63 510 601	67 211 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		251 200	245 974
Annen kortsiktig gjeld		34 141	353 800
Sum kortsiktig gjeld		285 340	599 774
Sum gjeld		63 795 942	67 811 752
Sum egenkapital og gjeld		95 796 261	98 120 344

Bærum, 10.01.2023

John Sofus Bottolfsen
Styrets leder

 BankID Signing
John Sofus Bottolfsen
2023-01-23



Noter 2021

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 nettogrunnlaget.



Note 1 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 30 200 ordinære aksjer, hver pålydende kr 1000. Samlet aksjekapital er kr 30 200 000.

Foretaket har én aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
John Bottolfsen (styreleder)	30 200	100 %

Aksjonær har ytet et ansvarlig lån til selskapet på kr 11 527 950. Lånet er ikke renteberegnet.

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 200 000	108 592	30 308 592
Årets resultat		1 691 727	1 691 727
Egenkapital 31.12.2021	30 200 000	1 800 319	32 000 319

Note 3 - Anleggsmidler

	Eiendommer
Anskaffelseskost 01.01.2021	66 136 872
Tilgang i året	80 660
Avgang i året	(8 850 000)
Anskaffelseskost 31.12.2021	57 367 532

Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2021	0
Balanseført verdi 31.12.2021	57 367 532

Boliger anses å ha ubegrenset økonomisk levetid, og avskrives derfor ikke.

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Øybo Eiendom AS	Fornebu	100 %	3 865 157	-938 776
Finans Service AS	Fornebu	100 %	84 653	-28 641
K 1 Eiendom AS	Fornebu	100 %	-691 675	-219 137
Eifi Eiendom AS	Fornebu	100 %	781 512	-39 021

Selskaper som er eiet av Øybo Eiendom AS:

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
LC Eiendom III AS	Fornebu	100 %	-114 018	0



Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2021	2020
K 1 Eiendom AS	2 451 679	2 110 173
LC Eiendom I AS	0	2 566
LC Eiendom III AS	305 707	304 308
Øybo Eiendom AS	18 483 004	15 097 242
Finans Service AS	1 849 977	1 849 977
Eifi Eiendom AS	692 444	896 046
Adelstan Invest Uno	0	1 074 680
Adelstan Invest Tres	6 205 425	6 205 425
Sum	29 988 236	27 540 417

Gjeld	2021	2020
Finans Service AS	1 418 360	1 418 360

Note 6 - Gjeld og pantstillelser

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 564 291	53 572 382
Balanseført verdi av eiendommer pantsatt for egen gjeld	57 367 532	66 136 872

Av langsiktig gjeld på kr 63 510 601 forfaller ca kr 59 000 000 om mer enn 5 år.

Note 7 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 10 - Skattekostnad

	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	2 139 233
+/- Permanente forskjeller	(105 113)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	9 124
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(2 043 244)
Årets skattegrunnlag	0
<hr/>	
+/- Endring i utsatt skatt	447 506
Skattekostnad i resultatregnskapet	447 506
<hr/>	
Betalbar skatt i balansen	0

Note 11 - 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:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(17 277)	(13 822)	(3 455)
Omløpsmidler	(153 300)	(153 300)	0
Gevinst- og tapskonto	5 142 100	5 129 521	12 579
Skattemessig fremførbart underskudd	(7 946 800)	(5 903 556)	(2 043 244)
Sum midlertidige forskjeller	(2 975 277)	(941 157)	(2 034 120)
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(654 561)	(207 055)	(447 506)



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Eiendoms Service AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms Service AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 1 691 727. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



NITSCHKE

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

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

Lysaker, 23.01.2023
Nitschke AS

Tor Egil Solli
statsautorisert revisor