

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 034 723  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DAMSTEDET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Industrifinans  
Oscars gate 30  
0352 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ekaterina Zaytseva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 083 688	6 750 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 083 688</b>	<b>6 750 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 152 234	1 152 192
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		822 214	235 163
Annen driftskostnad		328 773	294 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 303 221</b>	<b>1 681 426</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 780 467</b>	<b>5 069 124</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	17 688	60 000
Annen renteinntekt		56 464	2 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 152</b>	<b>62 213</b>
Annen rentekostnad	3	1 795 339	1 290 199
Annen finanskostnad		1 785	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 797 123</b>	<b>1 290 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 722 971</b>	<b>-1 227 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 057 495</b>	<b>3 841 137</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	672 648	845 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	2 384 847	3 478 468
Overføringer annen egenkapital	5		-482 382
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>



## Resultatregnskap

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

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	52 019 210	53 368 821
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 019 210</b>	<b>53 368 821</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 019 210</b>	<b>53 368 821</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		515 540	2 213 652
Andre kortsiktige fordringer		6 886	
Konsernfordringer	2	599 220	4 060 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 121 646</b>	<b>6 273 652</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 135 210	446 512
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 135 210</b>	<b>446 512</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 256 856</b>	<b>6 720 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 276 066</b>	<b>60 088 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 275 365	3 218 748
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 275 365</b>	<b>3 218 748</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	50 000 000	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 275 365</b>	<b>53 218 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 348	
Betalbar skatt	4	616 031	770 091
Skyldig offentlige avgifter		18 934	434 118
Utbytte	2,5	2 384 847	3 478 468
Annen kortsiktig gjeld		515 541	2 087 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 900 701</b>	<b>6 770 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 176 066</b>	<b>59 988 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 276 066</b>	<b>60 088 985</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 604057

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 034 723  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DAMSTEDET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Industrifinans  
Oscars gate 30  
0352 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ekaterina Zaytseva  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**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 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

---

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: 994 034 723  
DAMSTEDET EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 083 688	6 750 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 083 688</b>	<b>6 750 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 152 234	1 152 192
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		822 214	235 163
Annen driftskostnad		328 773	294 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 303 221</b>	<b>1 681 426</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 780 467</b>	<b>5 069 124</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	17 688	60 000
Annen renteinntekt		56 464	2 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 152</b>	<b>62 213</b>
Annen rentekostnad	3	1 795 339	1 290 199
Annen finanskostnad		1 785	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 797 123</b>	<b>1 290 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 722 971</b>	<b>-1 227 986</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	672 648	845 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	2 384 847	3 478 468
Overføringer annen egenkapital	5		-482 382
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>



Organisasjonsnr: 994 034 723  
DAMSTEDET EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1,3 52 019 210 53 368 821  
Sum varige driftsmidler 52 019 210 53 368 821

Sum anleggsmidler 52 019 210 53 368 821

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 515 540 2 213 652  
Andre kortsiktige fordringer 6 886  
Konsernfordringer 2 599 220 4 060 000  
Sum fordringer 1 121 646 6 273 652

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 4 135 210 446 512  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 135 210 446 512

Sum omløpsmidler 5 256 856 6 720 165

SUM EIENDELER 57 276 066 60 088 985

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 100 000 100 000  
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Sum egenkapital 100 000 100 000

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 3 275 365 3 218 748  
Sum avsetninger for forpliktelses 3 275 365 3 218 748  
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	50 000 000	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 275 365</b>	<b>53 218 748</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 348	
Betalbar skatt	4	616 031	770 091
Skyldig offentlige avgifter		18 934	434 118
Utbytte	2,5	2 384 847	3 478 468
Annen kortsiktig gjeld		515 541	2 087 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 900 701</b>	<b>6 770 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 176 066</b>	<b>59 988 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 276 066</b>	<b>60 088 985</b>



Organisasjonsnr: 994 034 723  
DAMSTEDET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Note**

**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**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Til generalforsamlingen i Damstedet Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damstedet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Damstedet

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-03-23 13:50

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



## Damstedet Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		7 083 688	6 750 550
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 083 688</b>	<b>6 750 550</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 152 234	1 152 192
Eiendomsrelaterte kostnader		822 214	235 163
Annen driftskostnad		328 773	294 071
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 303 221</b>	<b>1 681 426</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 780 467</b>	<b>5 069 124</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	17 688	60 000
Annen renteinntekt		56 464	2 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 152</b>	<b>62 213</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	3	1 795 339	1 290 199
Annen finanskostnad		1 785	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 797 123</b>	<b>1 290 199</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 722 971)</b>	<b>(1 227 986)</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>3 057 495</b>	<b>3 841 137</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	672 648	845 051
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	5	2 384 847	3 478 468
Overføringer annen egenkapital	5	0	(482 382)
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 384 847</b>	<b>2 996 086</b>



Damstedet Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2022**


	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	52 019 210	53 368 821
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 019 210</b>	<b>53 368 821</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 019 210</b>	<b>53 368 821</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		515 540	2 213 653
Fordringer på konsernselskap	2	599 220	4 060 000
Andre kortsiktige fordringer		6 886	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 121 646</b>	<b>6 273 653</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 135 210	446 512
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 256 856</b>	<b>6 720 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 276 066</b>	<b>60 088 985</b>



## Damstedet Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	3 275 365	3 218 748
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 275 365</b>	<b>3 218 748</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	50 000 000	50 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>53 275 365</b>	<b>53 218 748</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		365 348	0
Betalbar skatt	4	616 031	770 091
Skyldig offentlige avgifter		18 934	434 118
Utbytte	2,5	2 384 847	3 478 468
Annen kortsiktig gjeld		515 541	2 087 561
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 900 701</b>	<b>6 770 238</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>57 176 066</b>	<b>59 988 985</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 276 066</b>	<b>60 088 985</b>

  
Stein Øivind Solbakken  
(Styreleder)

23. 03. 2023  
  
Mads Aggen



Damstedet Eiendom AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

#### *Husleieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp.

#### *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.

#### *Renteswapavtaler*

Løpende netto rentebetalinger periodiseres etter hvert som disse påløper eller opptjenes. Netto rente for løpende oppgjør klassifiseres sammen med rentekostnaden på langsiktig rentebærende gjeld. Sikringsbokføring benyttes og selskapet har valgt et regnskapsprinsipp der verdiendringen på rentebytteavtalen (sikringsinstrumentet) ikke regnskapsføres.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som driftsmidlet vil generere.

#### *Skatt*

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet og består av summen av betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 %, på grunnlag av skatteøkende midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier etter utligning av skattereduserende midlertidige forskjeller. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

### Diverse opplysninger

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Noter for Damstedet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 994034723



## Damstedet Eiendom AS

### Noter 2022

#### Note 1 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Bygning	Tomt	Anlegg under utførelse	
Anskaffelseskost pr. 1/1	57 611 686	8 614 197	197 377	66 423 260
- Kostnadsføring			-197 377	-197 377
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>57 611 686</b>	<b>8 614 197</b>	<b>0</b>	<b>66 225 883</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	13 054 439			13 054 439
+ Ordinære avskrivninger	1 152 234			1 152 234
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>14 206 673</b>			<b>14 206 673</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>43 405 013</b>	<b>8 614 197</b>	<b>0</b>	<b>52 019 210</b>
Prosentstøt for ord. avskr.	2 %			

Siden det i år har blitt besluttet om å ikke gjennomføre planlagt utvidelse av bilanlegget, har selskapet kostnadsført tidligere aktiverte prosjekteringskostnader - totalt kr. 197 377.

#### Note 2 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Kortsiktige fordringer</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanlegg AS	599 220	4 060 000
<b>Totalt</b>	<b>599 220</b>	<b>4 060 000</b>

<b>Kortsiktige gjeld</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bilanlegg AS	-2 384 847	-3 478 468
<b>Totalt</b>	<b>-2 384 847</b>	<b>-3 478 468</b>

Fordring er renteberegnet med 3%.  
Gjeld pr 31.12.2022 gjelder i sin helhet utbytte.



Damstedet Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 3 - Gjeld, pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	50 000 000	50 000 000
<b>Sum pantsatt gjeld</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger	43 405 013	44 653 439
Tomter	8 614 197	8 614 197
<b>Totalt</b>	<b>52 019 210</b>	<b>54 267 636</b>

Selskapets langsiktige lån har løpetid innenfor fem år. Selskapet har en policy som innebærer at lånet blir jevnlig fornyet. Ut i fra risikovurdering blir lånene behandlet som langsiktige.

Det er inngått 3 rentesikringsavtaler:

Pålydende	Endelig forfall	Årlig nedtrapping	Markedsverdi 31.12.2022	Avtalt fastrente
10 500 000	15.01.2026	2 000 000	390 413	1,54%
10 000 000	15.10.2031		876 553	1,995%
10 000 000	15.10.2027		-193 044	3,45%



Damstedet Eiendom AS

## Noter 2022

### Note 4 - Regnskapsmessig behandling av skatt

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	3 057 495	3 481 137
Endring i midlertidige forskjeller	-257 353	-340 725
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2 800 142</b>	<b>3 500 412</b>

	2022	2021
Betalbar skatt	616 031	770 091
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	56 617	74 960
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>672 648</b>	<b>845 051</b>

	31.12.2022	31.12.2021
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt		
Driftsmidler inkl. goodwill	14 888 026	14 630 673
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>14 888 026</b>	<b>14 630 673</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>14 888 026</b>	<b>14 630 673</b>
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>3 275 365</b>	<b>3 218 748</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1	100 000	0	0	100 000
Årets resultat			2 384 847	2 384 847
Avsatt utbytte		0	-2 384 847	-2 384 847
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>



Til generalforsamlingen i Damstedet Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damstedet Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 23. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Damstedet

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2023-03-23 13:50

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.