



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 504 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ADS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sam Eydes gate 201  
3660 RJUKAN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Glenn Grumheden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			3 000
Annen driftsinntekt		1 792 342	1 838 748
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 342</b>	<b>1 841 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			7 324
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		438 803	440 790
Annen driftskostnad		892 668	575 132
<b>Sum kostnader</b>	2	<b>1 331 471</b>	<b>1 023 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>460 871</b>	<b>818 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		783 151	611 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>783 151</b>	<b>611 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-783 074</b>	<b>-611 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-322 203</b>	<b>207 502</b>
Skattekostnad	3	-70 884	45 651
<b>Årsresultat</b>		<b>-251 319</b>	<b>161 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			189 433
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 319	-27 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-251 319</b>	<b>-217 015</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 347 419	15 236 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	62 851	124 631
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 410 270</b>	<b>15 361 064</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 410 270</b>	<b>15 361 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		128 562	125 165
Andre fordringer	5	3 182 132	2 437 967
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>3 310 694</b>	<b>2 563 132</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 763	107 470
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>140 763</b>	<b>107 470</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 451 457</b>	<b>2 670 602</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 861 727</b>	<b>18 031 666</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	1 500 000	1 500 000
Annen innskutt egenkapital		1 056 022	1 056 022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 556 022</b>	<b>2 556 022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-356 213	-104 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-356 213</b>	<b>-104 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>2 199 809</b>	<b>2 451 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	500 044	570 928
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>500 044</b>	<b>570 928</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	14 625 000	14 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	10	<b>14 625 000</b>	<b>14 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 125 044</b>	<b>14 770 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 503	41 961
Skyldige offentlige avgifter		53 190	48 336
Kortsiktig konserngjeld	5	815 726	665 726
Annen kortsiktig gjeld		618 455	53 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>1 536 874</b>	<b>809 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 661 918</b>	<b>15 580 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 861 727</b>	<b>18 031 666</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382759

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 504 338  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ADS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sam Eydes gate 201  
3660 RJUKAN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Glenn Grumheden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2024

---

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: 991 504 338  
ADS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			3 000
Annen driftsinntekt		1 792 342	1 838 748
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 342</b>	<b>1 841 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			7 324
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		438 803	440 790
Annen driftskostnad		892 668	575 132
<b>Sum kostnader</b>	<b>2</b>	<b>1 331 471</b>	<b>1 023 246</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>460 871</b>	<b>818 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		783 151	611 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>783 151</b>	<b>611 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-783 074</b>	<b>-611 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-322 203</b>	<b>207 502</b>
Skattekostnad	<b>3</b>	-70 884	45 651
<b>Årsresultat</b>		<b>-251 319</b>	<b>161 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			189 433
Overføringer til/fra annen egenkapital		-251 319	-27 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-251 319</b>	<b>-217 015</b>



Organisasjonsnr: 991 504 338  
ADS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	15 347 419	15 236 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	62 851	124 631
Sum varige driftsmidler		15 410 270	15 361 064
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 410 270	15 361 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		128 562	125 165
Andre fordringer	5	3 182 132	2 437 967
Sum fordringer	6	3 310 694	2 563 132
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 763	107 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 763	107 470
Sum omløpsmidler		3 451 457	2 670 602
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 861 727</b>	<b>18 031 666</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 500 000	1 500 000



Annen innskutt egenkapital		1 056 022	1 056 022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 556 022</b>	<b>2 556 022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-356 213	-104 894
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-356 213</b>	<b>-104 894</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 199 809</b>	<b>2 451 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	500 044	570 928
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>500 044</b>	<b>570 928</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	14 625 000	14 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>14 625 000</b>	<b>14 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 125 044</b>	<b>14 770 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		49 503	41 961
Skyldige offentlige avgifter		53 190	48 336
Kortsiktig konserngjeld	5	815 726	665 726
Annen kortsiktig gjeld		618 455	53 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>1 536 874</b>	<b>809 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 661 918</b>	<b>15 580 538</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 861 727</b>	<b>18 031 666</b>



Organisasjonsnr: 991 504 338  
ADS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2



## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

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

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Noter til årsregnskapet

### **Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatter**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

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



## Note 2 Lønnskostnader mv

Det er ingen ansatte eller årsverk i selskapet.

## Note 3 Skatt

### Årets skattekostnad fremkommer slik

	2023	2022
Skatt på årets resultat		53 430
Endring utsatt skatt	-70 884	-7 779
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-70 884</b>	<b>45 651</b>

### Beregning av skattepliktig inntekt

	2023	2022
Resultat før skatter	-322 203	207 502
Endringer midlertidige forskjeller	73 116	35 361
Konsernbidrag	0	-242 863
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-249 087</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

#### Forskjeller som utlignes

	2023	2022	Endring
Anleggsmidler	2 522 010	2 595 126	-73 116
Fremførbart underskudd	-249 087	0	-256 782
Sum	2 272 923	2 595 126	-365 486
<b>Utsatt skatt</b>	<b>500 043</b>	<b>570 927</b>	<b>-70 884</b>

## Note 4 Anleggsmidler

	Tomt	Leilighetsdel	Bygg	Inventar/ driftsmidler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 200 000	1 637 750	16 042 178	451 011	<b>20 330 939</b>
Tilgang	0	0	504 726	0	<b>504 726</b>
Åvgang	0	0	0	60 000	<b>60 000</b>
Anskaffelseskost 31.12	2 200 000	1 637 750	16 456 907	451 011	<b>20 835 665</b>
Akk. avskrivninger 31.12.	0	0	5 037 235	371 443	<b>5 408 678</b>
Årets avskrivninger	0	0	393 740	45 063	<b>438 803</b>
Bokført verdi 31.12	2 200 000	43 750	13 103 669	62 851	<b>15 410 270</b>
Økonomisk levetid			10-50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ikke avskrivbar	Ikke avskrivbar	Lineær	Lineær	



## **Note 5 Konsernmellomværende**

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
ADS Holding AS	2 301 322	2 371 321
ADS Invest AS	804 817	37 500
<b>Sum</b>	<b>3 106 139</b>	<b>2 408 822</b>
<b>Gjeld</b>		
G-Mat Rjukan AS	552 364	552 364
ADS Sentrum AS	263 362	113 362
<b>Sum</b>	<b>815 726</b>	<b>665 726</b>

## **Note 6 Lån og sikkerhet gitt til ledende personer**

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til noen ledende personer i selskapet.

## **Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Aksjer	3 000	500	1 500 000

### **Eierstruktur**

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
ADS Holding AS	3 000	100,00%	100,00%

## **Note 8 Egenkapital**

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 500 000	1 056 022	-104 894	2 451 127
Årets resultat	0	0	-251 319	-251 319
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 056 022</b>	<b>-356 213</b>	<b>2 199 808</b>

## **Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år/langsiktig gjeld**

Selskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 14 625 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

## **Note 10 Pantstillelser og garantier**

Gjeld som er sikret ved pant i boliger utgjør ved utgangen av 2023 tilsammen kr 14 625 000 som er balansført med kr 15 347 419. Selskapet har også kredittkasse i bank som er sikret ved pant i kundefordringer – det er ingen kredittgjeld pr årsslutt i selskapet.