



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 050 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DOMUS EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Beddingen 20  
0250 OSLO

### 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: Øystein Røe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 19.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      | 374 187           | 468 856           |
| Annen driftsinntekt                           |      | 5 000 000         | 2 255 015         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>5 374 187</b>  | <b>2 723 871</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 95 579            |                   |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 1 206 409         | 1 065 522         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 335 286           | 340 302           |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 814 094           | 964 259           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>2 451 369</b>  | <b>2 370 083</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>2 922 818</b>  | <b>353 789</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap        |      | 12 872 145        | 11 356 614        |
| Mottatt konsernbidrag                         |      | 86 438            |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 48 150            |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 5                 | 342               |
| Annen finansinntekt                           |      | 820 271           |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>13 827 009</b> | <b>11 356 956</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 520 469           | 884 693           |
| Annen rentekostnad                            |      | 157 752           | 1 150 774         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>678 222</b>    | <b>2 035 467</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>13 148 787</b> | <b>9 321 489</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>16 071 605</b> | <b>9 675 278</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 6    | -239 323          | -467 757          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalresultat</b>                     |             | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                   |                   |
| Ordinært utbytte                         |             | 1 000 000         |                   |
| Overført annen egenkapital               |             | 15 310 928        | 10 143 035        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 6    | 4 027 971         | 3 788 648         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>4 027 971</b>  | <b>3 788 648</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 7 | 7 512 986         | 7 512 986         |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 7 | 1 423 170         | 1 758 456         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>8 936 157</b>  | <b>9 271 442</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                        | 4    | 5 018 000         | 5 018 000         |
| Investering i annet foretak i samme konsern        | 4    | 20 000            | 20 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                 | 4    | 37 717 347        | 41 710 683        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>               |      | <b>42 755 347</b> | <b>46 748 683</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>55 719 474</b> | <b>59 808 773</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |      | 37 400            |                   |
| Fordringer på konsernselskap                       | 5    | 7 326 872         | 7 240 434         |
| Andre fordringer                                   |      | 80 025            | 90 765            |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>7 444 297</b>  | <b>7 331 199</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |      |                   |                   |
| Kontanter og bankbeholdning                        | 8    | 6 528 684         | 9 919 364         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      | <b>6 528 684</b>  | <b>9 919 364</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>13 972 981</b> | <b>17 250 563</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Aksjekapital                          | 2, 9 | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                     | 9    | 50 633 537        | 35 322 609        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>50 633 537</b> | <b>35 322 609</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 9    | <b>50 663 537</b> | <b>35 352 609</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                          | 6    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 7    | 5 512 888         | 5 972 554         |
| Langsiktig konserngjeld               | 5    | 13 157 717        | 35 533 632        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>18 670 605</b> | <b>41 506 187</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |      | <b>18 670 605</b> | <b>41 506 187</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |      | 135 228           |                   |
| Betalbar skatt                        | 6    |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter           |      | 88 346            | 96 661            |
| Annen kortsiktig gjeld                |      | 134 740           | 103 880           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |      | <b>358 314</b>    | <b>200 541</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |      | <b>19 028 918</b> | <b>41 706 727</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 680499

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 050 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DOMUS EIENDOM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Sjøgata 4  
0250 OSLO

#### 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: Øystein Røe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 21.07.2022

---

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: 999 050 360  
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2021              | 2020              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                  |      | 374 187           | 468 856           |
| Annen driftsinntekt                           |      | 5 000 000         | 2 255 015         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>5 374 187</b>  | <b>2 723 871</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Varekostnad                                   |      | 95 579            |                   |
| Lønnskostnad                                  | 1    | 1 206 409         | 1 065 522         |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 335 286           | 340 302           |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 814 094           | 964 259           |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>2 451 369</b>  | <b>2 370 083</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>2 922 818</b>  | <b>353 789</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap        |      | 12 872 145        | 11 356 614        |
| Mottatt konsernbidrag                         |      | 86 438            |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 48 150            |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 5                 | 342               |
| Annen finansinntekt                           |      | 820 271           |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>13 827 009</b> | <b>11 356 956</b> |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      |      | 520 469           | 884 693           |
| Annen rentekostnad                            |      | 157 752           | 1 150 774         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>678 222</b>    | <b>2 035 467</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>13 148 787</b> | <b>9 321 489</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>16 071 605</b> | <b>9 675 278</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 6    | -239 323          | -467 757          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |



|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte                             | 1 000 000         |                   |
| Overført annen egenkapital                   | 15 310 928        | 10 143 035        |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b> | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |



Organisasjonsnr: 999 050 360  
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                       | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 6    | 4 027 971         | 3 788 648         |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                  |      | <b>4 027 971</b>  | <b>3 788 648</b>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 7 | 7 512 986         | 7 512 986         |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 7 | 1 423 170         | 1 758 456         |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                     |      | <b>8 936 157</b>  | <b>9 271 442</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                        | 4    | 5 018 000         | 5 018 000         |
| Investering i annet foretak i samme konsern        | 4    | 20 000            | 20 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                 | 4    | 37 717 347        | 41 710 683        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>               |      | <b>42 755 347</b> | <b>46 748 683</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>55 719 474</b> | <b>59 808 773</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |      | 37 400            |                   |
| Fordringer på konsernselskap                       | 5    | 7 326 872         | 7 240 434         |
| Andre fordringer                                   |      | 80 025            | 90 765            |
| <b>Sum fordringer</b>                              |      | <b>7 444 297</b>  | <b>7 331 199</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>         |      |                   |                   |
| Kontanter og bankbeholdning                        | 8    | 6 528 684         | 9 919 364         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      | <b>6 528 684</b>  | <b>9 919 364</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>13 972 981</b> | <b>17 250 563</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|                                   |          |                   |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 2, 9     | 30 000            | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 9        | 50 633 537        | 35 322 609        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>50 633 537</b> | <b>35 322 609</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>9</b> | <b>50 663 537</b> | <b>35 352 609</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 6        |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Gjeld til                         |          |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 7        | 5 512 888         | 5 972 554         |
| Langsiktig konserngjeld           | 5        | 13 157 717        | 35 533 632        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>18 670 605</b> | <b>41 506 187</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>18 670 605</b> | <b>41 506 187</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |          | 135 228           |                   |
| Betalbar skatt                    | 6        |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 88 346            | 96 661            |
| Annen kortsiktig gjeld            |          | 134 740           | 103 880           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>358 314</b>    | <b>200 541</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>19 028 918</b> | <b>41 706 727</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |



Organisasjonsnr: 999 050 360  
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
2.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Domus Eiendom Holding AS

## Uavhengig revisors beretning for 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Domus Eiendom Holding AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2021  
Domus Eiendom Holding AS

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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>.

Oslo, 30. juni 2022  
*berge & lundal revisjonsselskap as*

\*elektronisk signatur

Harald-Rune Nilsen  
*statsautorisert revisor*

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Nilsen, Harald-Rune**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*


07.07.2022 19.13.32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap  
Domus Eiendom Holding AS  
2021**

 BankID Signing  
Stian Sand  
2022-07-05

 BankID Signing  
Christian Holtedahl Bakke  
2022-07-05

 BankID Signing  
Øystein Røe  
2022-07-06

 BankID Signing  
Nils Kristian Fossdal  
2022-07-07



**Domus Eiendom Holding AS**

## Resultatregnskap for perioden 1. januar 2021 til 31. desember 2021

 BankID Signing  
Stian Sand  
2022-07-05

 BankID Signing  
Christian Holtedahl Bakke  
2022-07-05

 BankID Signing  
Øystein Røe  
2022-07-06

 BankID Signing  
Nils Kristian Fossdal  
2022-07-07

|  | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                     |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                               |      | 374 187           | 468 856           |
| Annen driftsinntekt                        |      | 5 000 000         | 2 255 015         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |      | <b>5 374 187</b>  | <b>2 723 871</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Varekostnad                                |      | 95 579            | 0                 |
| Lønnskostnad                               | 1    | 1 206 409         | 1 065 522         |
| Avskrivning på varige driftsmidler         | 3    | 335 286           | 340 302           |
| Annen driftskostnad                        | 1    | 814 094           | 964 259           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |      | <b>2 451 369</b>  | <b>2 370 083</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>2 922 818</b>  | <b>353 789</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>  |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap     |      | 12 872 145        | 11 356 614        |
| Mottatt konsernbidrag                      |      | 86 438            | 0                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern   |      | 48 150            | 0                 |
| Annen renteinntekt                         |      | 5                 | 342               |
| Annen finansinntekt                        |      | 820 271           | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern   |      | 520 469           | 884 693           |
| Annen rentekostnad                         |      | 157 752           | 1 150 774         |
| <b>Resultat av finansposter</b>            |      | <b>13 148 787</b> | <b>9 321 489</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |      | <b>16 071 605</b> | <b>9 675 278</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 6    | (239 323)         | (467 757)         |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |
| <b>Overføringer</b>                        |      |                   |                   |
| Avsatt til utbytte                         |      | 1 000 000         | 0                 |
| Overført annen egenkapital                 |      | 15 310 928        | 10 143 035        |
| Overført til udekket underskudd            |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                    |      | <b>16 310 928</b> | <b>10 143 035</b> |



**Domus Eiendom Holding AS**

**Balanse pr. 31. desember 2021**



**Eiendeler**

|  | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                      |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                | 6    | 4 027 971         | 3 788 648         |
| <i>Sum immaterielle eiendeler</i>                  |      | <i>4 027 971</i>  | <i>3 788 648</i>  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                         |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom            | 3, 7 | 7 512 986         | 7 512 986         |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 7 | 1 423 170         | 1 758 456         |
| <i>Sum varige driftsmidler</i>                     |      | <i>8 936 157</i>  | <i>9 271 442</i>  |
| Investeringer i datterselskap                      | 4    | 5 018 000         | 5 018 000         |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern      | 4    | 20 000            | 20 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                 | 4    | 37 717 347        | 41 710 683        |
| <i>Sum finansielle anleggsmidler</i>               |      | <i>42 755 347</i> | <i>46 748 683</i> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                           |      | <b>55 719 474</b> | <b>59 808 773</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                  |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                    |      | 37 400            | 0                 |
| Fordringer på konsernselskap                       | 5    | 7 326 872         | 7 240 434         |
| Andre fordringer                                   |      | 80 025            | 90 765            |
| <i>Sum fordringer</i>                              |      | <i>7 444 297</i>  | <i>7 331 199</i>  |
| <b>Kontanter og bankbeholdning</b>                 | 8    | <b>6 528 684</b>  | <b>9 919 364</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                            |      | <b>13 972 981</b> | <b>17 250 563</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                               |      | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |



**Domus Eiendom Holding AS**

**Balanse pr. 31. desember 2021**



**Egenkapital og gjeld**

|                                     | Note     | 2021              | 2020              |
|-------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |          |                   |                   |
| Aksjekapital                        | 2, 9     | 30 000            | 30 000            |
| <i>Sum innskutt egenkapital</i>     |          | <i>30 000</i>     | <i>30 000</i>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                   | 9        | 50 633 537        | 35 322 609        |
| <i>Sum opptjent egenkapital</i>     |          | <i>50 633 537</i> | <i>35 322 609</i> |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>9</b> | <b>50 663 537</b> | <b>35 352 609</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 7        | 5 512 888         | 5 972 554         |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 5        | 13 157 717        | 35 533 632        |
| <i>Sum annen langsiktig gjeld</i>   |          | <i>18 670 605</i> | <i>41 506 187</i> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                     |          | 135 228           | 0                 |
| Skyldig offentlige avgifter         |          | 88 346            | 96 661            |
| Annen kortsiktig gjeld              |          | 134 740           | 103 880           |
| <i>Sum kortsiktig gjeld</i>         |          | <i>358 314</i>    | <i>200 541</i>    |
| <b>Sum gjeld</b>                    |          | <b>19 028 918</b> | <b>41 706 727</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>     |          | <b>69 692 455</b> | <b>77 059 336</b> |



**Domus Eiendom Holding AS**

## Balanse pr. 31. desember 2021

 BankID Signing  
Stian Sand  
2022-07-05

 BankID Signing  
Christian Holtedahl Bakke  
2022-07-05

 BankID Signing  
Øystein Røe  
2022-07-06

 BankID Signing  
Nils Kristian Fossdal  
2022-07-07

**Egenkapital og gjeld**

30.06.2022

\_\_\_\_\_  
Stian Sand  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Øystein Røe  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Nils K. Fossdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian H. Bakke  
styremedlem



## Noter til regnskapet

31. desember 2021



### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak.

#### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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.

#### Investering i datterselskap

Datterselskapet er klassifisert som et anleggsmiddel og er bokført til kostpris. Dersom investeringen blir utsatt for ikke-forbigående verdifall vil den nedskrives til virkelig verdi. Nedskrivningen vil bli reversert dersom grunnlaget for den ikke lenger er tilstede. Inntekter fra investeringer blir klassifisert som finansinntekter.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (2020: 22 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## 1. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnader     | 2021             |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger          | 1 009 489        |                  |
| Arbeidsgiveravgift | 180 487          |                  |
| Pensjonskostnader  | 0                |                  |
| Andre ytelser      | 16 434           |                  |
| <b>Sum</b>         | <b>1 206 409</b> | <b>1 065 522</b> |

Gjennomsnittlig antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 2.

| Godtgjørelser | Daglig leder | Styret |
|---------------|--------------|--------|
| Lønn          | 0            | 50 000 |

Selskapet er ikke pliktig til å etablere tjenestepensjon for de ansatte etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Honorar til revisor fordeler seg som følger (alle beløp er oppgitt eks. mva):

|                    | 2021          | 2020          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 48 125        | 57 530        |
| <b>Sum</b>         | <b>48 125</b> | <b>57 530</b> |

## 2. Aksjekapitalen og aksjonærinformasjon

| Aksjekapitalen består av: | Antall       | Pålydende | Balanseført   |
|---------------------------|--------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer           | 1 000        | 30        | 30 000        |
| <b>Sum</b>                | <b>1 000</b> | <b>30</b> | <b>30 000</b> |

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Domus Eiendom Holding AS hadde 2 aksjonærer pr.31.12.2021.

### Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12:

| Aksjonær     | Ordinære     | Sum          | Eierandel   | Stemmeandel |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Mjøsblikk AS | 500          | 500          | 50%         | 50%         |
| Sandscape AS | 500          | 500          | 50%         | 50%         |
| <b>Sum</b>   | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |


Styrets leder eier 69,6% av aksjene i Sandscape AS. Daglig leder eier alle aksjene i Mjøsblikk AS.



### 3. Varige driftsmidler

|                                  | Ikke avskrivbare driftsmidler | Bygn. og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar, verkøy o.l |                   |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01        | 19 575                        | 7 512 986                   | 2 795 423                          | 10 327 984        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler      |                               |                             | 0                                  | 0                 |
| Avgang solgte driftsmidler       |                               |                             |                                    | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12</b>    | <b>19 575</b>                 | <b>7 512 986</b>            | <b>2 795 423</b>                   | <b>10 327 984</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12  | 0                             | 0                           | 1 391 828                          | 1 391 828         |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12 |                               |                             |                                    | 0                 |
| Reverserte nedskrivninger 31.12  |                               |                             |                                    | 0                 |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12</b>   | <b>19 575</b>                 | <b>7 512 986</b>            | <b>1 403 596</b>                   | <b>8 936 157</b>  |
| Årets avskrivninger              | 0                             | 0                           | 335 286                            | 335 286           |
| Økonomisk levetid                | 0 år                          | 0 år                        | 5 år                               |                   |

 BankID Signing  
Stian Sand  
2022-07-05

 BankID Signing  
Christian Holtedahl Bakke  
2022-07-05

 BankID Signing  
Gystein Røe  
2022-07-06

 BankID Signing  
Nils Kristian Fossdal  
2022-07-07

Driftsmidlene avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

### 4. Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap                    | Forretning s-kontor | Eierandel | Bokført verdi | Egenkapital pr. 31.12 | Årets resultat |
|----------------------------|---------------------|-----------|---------------|-----------------------|----------------|
| Smeda AS                   | OSLO                | 60,49%    | 20 000        | 309 993               | - 180 212      |
| Woxen Utvikling AS         | OSLO                | 56,67%    | 1             | 571 203               | 33 648         |
| Brattlikollen Utvikling AS | OSLO                | 100%      | 5 018 000     | 159 868               | 67 422         |
| Østre Akervei 203 ANS      | OSLO                | 50%       | 27 668 617    | 5 735 220             | 2 661 660      |
| Domus Sjøvik Holding AS    | OSLO                | 50%       | 10 018 729    | 20 030 000            | -52 868        |
| Woxen Eiendomsservice AS   | OSLO                | 100%      | 30 000        | 27 519                | -2.481         |

### 5. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Fordringer                      | Foretak i samme konsern |                   |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                 | 2021                    | 2020              |
| Kundefordringer                 |                         | 0                 |
| Andre fordringer                | 7 326 872               | 7 240 434         |
| <b>Sum</b>                      | <b>7 326 872</b>        | <b>7 240 434</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |                         |                   |
| Lån til foretak i samme konsern | 21 033 408              | 15 157 742        |
| <b>Sum</b>                      | <b>21 033 408</b>       | <b>15 157 742</b> |



## 6. Skatt



### Årets skattekostnad fordeler seg på:

|                                       | 2021            |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Betalbar skatt                        | 0               |                 |
| Endring i utsatt skatt/- skattefordel | -239 323        | -467 757        |
| <b>Sum skattekostnad</b>              | <b>-239 323</b> | <b>-467 757</b> |

### Beregning av årets skattegrunnlag:

|   |                 |                   |
|---|-----------------|-------------------|
| Resultat før skatt  | 16 071 605      | 9 675 278         |
| Permanente forskjeller  | -17 159 440     | -11 791 247       |
| Endring i midlertidige forskjeller                                      | 92 041          | 36 246            |
| <b>Årets skattegrunnlag før anvendelse av underskudd til fremføring</b> | <b>-995 795</b> | <b>-2 079 724</b> |
| Anvendt / overført underskudd til fremføring                            | 0               | 0                 |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>   | <b>-995 795</b> | <b>-2 079 724</b> |

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

|                           | Endring          |                    |                    |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler             | 92 041           | 430 615            | 522 655            |
| <b>Sum</b>                | <b>92 041</b>    | <b>430 615</b>     | <b>522 655</b>     |
| Underskudd til fremføring | 995 795          | -18 739 575        | -17 743 780        |
| <b>Sum</b>                | <b>1 087 835</b> | <b>-18 308 960</b> | <b>-17 221 125</b> |

|  |         |            |            |
|--|---------|------------|------------|
| Beregnet utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2020: 22 %) | 239 324 | -4 027 971 | -3 788 647 |
| Bokført utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2020: 22 %)  | 239 323 | -4 027 971 | -3 788 648 |

Utsatt skattefordel er balanseført.

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % (2020: 22 %) av resultat før skatt:

|                                | 2021            | 2020            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt (22 %)      | 3 535 753       | 2 128 561       |
| Permanente forskjeller (22 %)  | -3 775 077      | -2 594 074      |
| Effekt av endring i skattesats | 0               | 0               |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>  | <b>-239 324</b> | <b>-465 513</b> |

## 7. Fordringer og gjeld

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende |                  |                  |
| Gjeld til kreditinstitusjoner                    | 5 512 888        | 5 972 554        |
| Annen langsiktig gjeld                           |                  | 0                |
| <b>Sum</b>                                       | <b>5 512 888</b> | <b>5 972 554</b> |


|   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bokført verdi av andeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b> |                  |                  |
| Maskiner  | 1 423 170        | 1 758 456        |
| Fast eiendom  | 7 512 986        | 7 512 986        |
| Øvrige  | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>  | <b>8 936 157</b> | <b>9 271 442</b> |



## 8. Bundne midler

Innestående på skattetrekkkonto pr 31.12 er kr 157 033. Skyldig forskuddstrekk i lønn til ansatte pr. 31.12 utgjør kr 45 073.

 BankID Signing  
Stian Sand  
2022-07-05

 BankID Signing  
Christian Holtedahl Bakke  
2022-07-05

 BankID Signing  
Oystein Røe  
2022-07-06

 BankID Signing  
Nils Kristian Fossdal  
2022-07-07

## 9. Egenkapital

|                              | Aksjekapital  | Overkurs | Annen EK          | Sum               |
|------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01            | 30 000        | 0        | 35 322 609        | 35 352 609        |
| Årets resultat               |               |          | 16 310 928        | 16 310 928        |
| Utbytte                      |               |          | -1 000 000        | -1 000 000        |
| <b>Egenkapital pr. 31.12</b> | <b>30 000</b> | <b>0</b> | <b>50 633 537</b> | <b>50 663 537</b> |