



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Standahl Frode |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 06.06.2024 |

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 59 949 | 56 929 |
| Sum kostnader | | 59 949 | 56 929 |
| Driftsresultat | | -59 949 | -56 929 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 6 675 334 | 8 407 977 |
| Annen finansinntekt | | | 119 |
| Sum finansinntekter | | 6 675 334 | 8 408 096 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 615 385 | 1 751 167 |
| Sum finanskostnader | | 3 615 385 | 1 751 167 |
| Netto finans | | 3 059 949 | 6 656 929 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Skattekostnad på resultat | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Årsresultat | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Totalresultat | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 5 200 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 000 001 | 1 400 001 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 000 001 | 6 600 001 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 34 102 332 | 34 102 332 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 7 600 000 | 7 600 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 41 702 332 | 41 702 332 |
| Sum anleggsmidler | | 41 702 332 | 41 702 332 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 152 966 | 5 307 032 |
| Konsernfordringer | | 28 133 551 | 17 965 207 |
| Sum fordringer | | 28 286 518 | 23 272 240 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | | 3 886 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 3 886 |
| Sum omløpsmidler | | 28 286 518 | 23 276 126 |
| SUM EIENDELER | | 69 988 850 | 64 978 458 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 277 190 | 277 190 |
| Sum innskutt egenkapital | | 377 190 | 377 190 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 611 104 | 2 611 103 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 611 104 | 2 611 103 |
| | | | |
| Sum egenkapital | | 5 988 294 | 2 988 293 |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 62 | |
| Utbytte | | | 5 200 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 63 946 070 | 56 781 675 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 54 423 | 8 489 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 64 000 556 | 61 990 165 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 64 000 556 | 61 990 165 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 69 988 850 | 64 978 458 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 658 623 293 | 527 651 131 |
| Annen driftsinntekt | | 608 503 | 206 022 |
| Sum inntekter | | 659 231 796 | 527 857 153 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 91 320 511 | 79 488 215 |
| Lønnskostnad | | 491 405 462 | 388 075 818 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 375 866 | 9 607 609 |
| Annen driftskostnad | | 53 569 575 | 50 972 959 |
| Sum kostnader | | 645 671 414 | 528 144 601 |
| Driftsresultat | | 13 560 382 | -287 448 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 63 853 | 102 919 |
| Annen finansinntekt | | 1 205 477 | 46 357 |
| Sum finansinntekter | | 1 269 330 | 149 276 |
| Annen rentekostnad | | 2 539 436 | 1 652 005 |
| Annen finanskostnad | | 982 329 | 5 820 867 |
| Sum finanskostnader | | 3 521 765 | 7 472 872 |
| Netto finans | | -2 252 435 | -7 323 596 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 307 947 | -7 611 044 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 3 258 193 | 575 978 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Årsresultat | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Totalresultat | | 8 049 754 | -8 187 022 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 277 415 | 5 549 420 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 7 772 339 | -13 736 442 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 049 754 | -8 187 022 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | | 7 349 967 | 6 992 863 |
| Utsatt skattefordel | | 239 454 | 164 276 |
| Goodwill | | 1 423 470 | 4 778 904 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 9 012 891 | 11 936 043 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Sum varige driftsmidler | | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 95 000 | 95 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 84 642 | 237 313 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 179 642 | 332 313 |
| Sum anleggsmidler | | 20 958 596 | 21 032 531 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 1 756 426 | 1 333 260 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 88 558 918 | 57 929 702 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 34 170 835 | 27 751 813 |
| Sum fordringer | | 122 729 753 | 85 681 515 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 16 284 352 | 7 378 836 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 284 352 | 7 378 836 |
| Sum omløpsmidler | | 140 770 531 | 94 393 611 |
| SUM EIENDELER | | 161 729 127 | 115 426 142 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 277 190 | 277 190 |
| Sum innskutt egenkapital | | 377 190 | 377 190 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -34 319 191 | -42 091 528 |
| Sum opptjent egenkapital | | -34 319 191 | -42 091 528 |
| Sum egenkapital | | -33 942 001 | -41 714 338 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 15 643 994 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 8 058 467 | 4 605 361 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 058 467 | 20 249 355 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 058 467 | 20 249 355 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 16 635 742 | 17 863 681 |
| Betalbar skatt | | 3 333 373 | 843 293 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 69 945 415 | 56 966 678 |
| Utbytte | | 277 415 | 5 549 420 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 97 420 716 | 55 668 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 187 612 661 | 136 891 125 |
| Sum gjeld | | 195 671 128 | 157 140 480 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 161 729 127 | 115 426 142 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591408

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Standahl Frode
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | | 59 949 | 56 929 |
| Sum kostnader | | 59 949 | 56 929 |
| Driftsresultat | | -59 949 | -56 929 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 6 675 334 | 8 407 977 |
| Annen finansinntekt | | | 119 |
| Sum finansinntekter | | 6 675 334 | 8 408 096 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 3 615 385 | 1 751 167 |
| Sum finanskostnader | | 3 615 385 | 1 751 167 |
| Netto finans | | 3 059 949 | 6 656 929 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Skattekostnad på resultat | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Årsresultat | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Totalresultat | | 3 000 001 | 6 600 001 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 5 200 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 000 001 | 1 400 001 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 000 001 | 6 600 001 |



Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 34 102 332 | 34 102 332 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 7 600 000 | 7 600 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 41 702 332 | 41 702 332 |
| Sum anleggsmidler | | 41 702 332 | 41 702 332 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 152 966 | 5 307 032 |
| Konsernfordringer | | 28 133 551 | 17 965 207 |
| Sum fordringer | | 28 286 518 | 23 272 240 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | 3 886 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | | 3 886 |
| Sum omløpsmidler | | 28 286 518 | 23 276 126 |
| SUM EIENDELER | | 69 988 850 | 64 978 458 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | | 277 190 | 277 190 |
| Sum innskutt egenkapital | | 377 190 | 377 190 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 611 104 | 2 611 103 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 611 104 | 2 611 103 |
| Sum egenkapital | | 5 988 294 | 2 988 293 |



| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 62 | 5 200 000 |
| Utbytte | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 63 946 070 | 56 781 675 |
| Annen kortsiktig gjeld | 54 423 | 8 489 |
| Sum kortsiktig gjeld | 64 000 556 | 61 990 165 |
| Sum gjeld | 64 000 556 | 61 990 165 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 69 988 850 | 64 978 458 |



Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 658 623 293 | 527 651 131 |
| Annen driftsinntekt | | 608 503 | 206 022 |
| Sum inntekter | | 659 231 796 | 527 857 153 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 91 320 511 | 79 488 215 |
| Lønnskostnad | | 491 405 462 | 388 075 818 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 375 866 | 9 607 609 |
| Annen driftskostnad | | 53 569 575 | 50 972 959 |
| Sum kostnader | | 645 671 414 | 528 144 601 |
| Driftsresultat | | 13 560 382 | -287 448 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 63 853 | 102 919 |
| Annen finansinntekt | | 1 205 477 | 46 357 |
| Sum finansinntekter | | 1 269 330 | 149 276 |
| Annen rentekostnad | | 2 539 436 | 1 652 005 |
| Annen finanskostnad | | 982 329 | 5 820 867 |
| Sum finanskostnader | | 3 521 765 | 7 472 872 |
| Netto finans | | -2 252 435 | -7 323 596 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 307 947 | -7 611 044 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 3 258 193 | 575 978 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Årsresultat | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Totalresultat | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 277 415 | 5 549 420 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 7 772 339 | -13 736 442 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 049 754 | -8 187 022 |





Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning og utvikling | | 7 349 967 | 6 992 863 |
| Utsatt skattefordel | | 239 454 | 164 276 |
| Goodwill | | 1 423 470 | 4 778 904 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 9 012 891 | 11 936 043 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | | | |
| | | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Sum varige driftsmidler | | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | 95 000 | 95 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 84 642 | 237 313 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 179 642 | 332 313 |
| Sum anleggsmidler | | 20 958 596 | 21 032 531 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 1 756 426 | 1 333 260 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 88 558 918 | 57 929 702 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 34 170 835 | 27 751 813 |
| Sum fordringer | | 122 729 753 | 85 681 515 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | | |
| | | 16 284 352 | 7 378 836 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 16 284 352 | 7 378 836 |
| Sum omløpsmidler | | 140 770 531 | 94 393 611 |
| SUM EIENDELER | | 161 729 127 | 115 426 142 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 100 000 | 100 000 |
| Overkurs | 277 190 | 277 190 |
| Sum innskutt egenkapital | 377 190 | 377 190 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | -34 319 191 | -42 091 528 |
| Sum opptjent egenkapital | -34 319 191 | -42 091 528 |
| Sum egenkapital | -33 942 001 | -41 714 338 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | | 15 643 994 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 8 058 467 | 4 605 361 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 058 467 | 20 249 355 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 058 467 | 20 249 355 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 16 635 742 | 17 863 681 |
| Betalbar skatt | 3 333 373 | 843 293 |
| Skyldig offentlige avgifter | 69 945 415 | 56 966 678 |
| Utbytte | 277 415 | 5 549 420 |
| Annen kortsiktig gjeld | 97 420 716 | 55 668 053 |
| Sum kortsiktig gjeld | 187 612 661 | 136 891 125 |
| Sum gjeld | 195 671 128 | 157 140 480 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 161 729 127 | 115 426 142 |



Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 989 272 357
EIENDOMSPARTNER 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023

Eiendomspartner 1 AS (morselskap)

Ability Management AS

Ability FM Vest AS

Ability FM Øst AS

Ability FM Nord AS



Til generalforsamlingen i Eiendomspartner 1 AS

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert Eiendomspartner 1 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 3 000 001 for selskapsregnskapet og et overskudd på NOK 8 049 754 for konsernregnskapet. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.



Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktet feil. Feilinformasjon er å anse 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>

Bergen, 6. juni 2024
Collegium Revisjon AS

Monica A. Anthonisen
statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2023

FOR

EIENDOMSPARTNER 1 AS

Org.nr 989 272 357

Virksomhetens art og hvor den drives

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

Fremtidig utvikling

Regnskapsåret 2023 har vært preget av oppstart og avvikling av store kunder, høye leverandørpriser og løpende arbeid med effektivisering, digitalisering og kostnadsbesparende tiltak. De ekstraordinære sparetiltakene som ble iverksatt høsten 2022 er videreført gjennom 2023 og har hatt god effekt på konsernets lønnsomhet. Eiendomspartner 1 Konsern leverte et positivt årsresultat på MNOK 8.

Med konsernets brede kunde- og produktportefølje, geografiske spredning samt kontinuerlig fokus på ansatte, kunder, vekst, lønnsomhet, kvalitet, digitalisering og bærekraft, forventes det et positivt årsresultat også for regnskapsåret 2024.

Fortsatt drift

Konsernets egenkapital pr 31.12.2023 er negativ med MNOK 33,9. Dette skyldes primært finansielle tap fra investeringer i anleggsgartnervirksomhet og smittevernutstyr i 2021 samt aksjetap ved salg av 3kløver AS i 2022. Styret forventer at tiltakene som er iverksatt de senere årene, senest høsten 2022, både i Ability Management AS og driftsselskapene for øvrig, vil bidra til å generere fremtidige overskudd og således styrke konsernets egenkapital. Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene for dette er til stede for så vel morselskapet som konsernet, noe som er lagt til grunn for vurdering av de bokførte resultat- og balansepostene.

Arbeidsmiljø

Eiendomspartner 1 AS har ingen ansatte. Konsernets sykefravær var 8,3%. Styret anser dette som høyt, men i tråd med bransjen for øvrig. Konsernet arbeider kontinuerlig med å redusere både kort- og langtidsfraværet. I konsernet er det totalt registrert 16 hendelser, hvorav tre kuttskader, 10 fallskader, to hodeskader og en ryggskade. Ingen av hendelsene har medført alvorlig personskade. Arbeidsmiljøet ansees å være godt og det pågår prosesser for kontinuerlig forbedring.

Likestilling, tiltak for å hindre diskriminering samt åpenhetsloven

Eiendomspartner 1 AS har ingen ansatte. Konsernet har tydelige retningslinjer for likebehandling av ansatte, både i forhold til rekruttering, kompetanse, erfaring, lønn, kjønn og etnisitet. Konsernet har mange ansatte i ledende og administrative posisjoner med fremmedspråklig bakgrunn, hvorav et betydelig antall er kvinner. Videre gjennomfører konsernet språkkurs for nyansatte med utenlandsk opprinnelse. Den totale arbeidsstokken omfatter over 75 ulike nasjonaliteter. Informasjonsutveksling foregår både på norsk og engelsk. Det arbeides kontinuerlig med å fremme likestilling innenfor alle områder i konsernet. Videre arbeider konsernet aktivt med å sikre like muligheter og rettigheter for alle ansatte og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt med å sikre etterlevelse av åpenhetsloven og henviser til redegjørelse om åpenhetsloven på konsernets hjemmeside ability.no.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjon eller pålegg. Bedriften forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Konsernet har stort fokus på bærekraft og miljø, arbeider etter FN's bærekraftsmål og har avlagt bærekraftsrapport og klimaregnskap for 2023.



Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Datterselskapet Ability Management AS arbeider med å utvikle flere arbeidsbesparende applikasjoner, som en del av konsernets digitaliseringsstrategi. I denne forbindelse har selskapet aktivert F&U på totalt MNOK 7,3.

Finansiell risiko

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

Styre- og ledelsesansvarsforsikring

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

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Eiendomspartner 1 AS har for 2023 et årsresultat på kr 3 000 001 som styret foreslår anvendt slik:

| | | |
|-----------------------|-----------|------------------|
| Overført egenkapital | Kr | 3 000 001 |
| Sum anvendelse | Kr | 3 000 001 |

Eiendomspartner 1 Konsern har for 2023 et overskudd på MNOK 8.

Bergen 31.05.2024

Frode Standahl
Styrets leder



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Resultatregnskap

| Mor | | | | Konsern | |
|------------------|------------------|--|------|--------------------|--------------------|
| 01.01 - 31.12 | | | Note | 01.01 - 31.12 | |
| 2023 | 2022 | | | 2023 | 2022 |
| 0 | 0 | Salgsinntekt | 2 | 658 623 293 | 527 651 131 |
| 0 | 0 | Annen driftsinntekt | | 608 503 | 206 022 |
| 0 | 0 | Sum driftsinntekter | | 659 231 796 | 527 857 153 |
| 0 | 0 | Varekostnad | 4 | 91 320 511 | 79 488 215 |
| 0 | 0 | Lønnskostnad | 3 | 491 405 462 | 388 075 818 |
| 0 | 0 | Avskrivninger på varige driftsmidler og goodwill | 5 | 9 375 866 | 9 607 609 |
| 59 949 | 56 929 | Annen driftskostnad | 3, 9 | 53 569 575 | 50 972 959 |
| 59 949 | 56 929 | Sum driftskostnader | | 645 671 414 | 528 144 601 |
| -59 949 | -56 929 | Driftsresultat | | 13 560 382 | -287 448 |
| 6 675 334 | 8 407 977 | Resultat fra investering i datterselskap | 6 | 0 | 0 |
| 0 | 119 | Renteinntekt | | 63 853 | 102 919 |
| 0 | 0 | Annen finansinntekt | | 1 205 477 | 46 357 |
| 0 | 0 | Rentekostnad | | -2 539 436 | -1 652 005 |
| -3 615 384 | -1 751 167 | Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Annen finanskostnad | | -982 329 | -5 820 867 |
| 3 059 951 | 6 656 930 | Netto finansposter | | -2 252 435 | -7 323 596 |
| 3 000 001 | 6 600 001 | Resultat før skattekostnad | | 11 307 947 | -7 611 044 |
| 0 | 0 | Skattekostnad | 7 | -3 258 193 | -575 978 |
| 3 000 001 | 6 600 001 | Årsresultat | | 8 049 754 | -8 187 022 |
| | | <i>Anvendelse av årsresultatet</i> | | | |
| 0 | 5 200 000 | Foreslått utbytte / netto konsernbidrag | | 277 415 | 5 549 420 |
| 3 000 001 | 1 400 001 | Overført egenkapital | 8 | 7 772 339 | -13 736 442 |
| 3 000 001 | 6 600 001 | Sum anvendelse | | 8 049 754 | -8 187 022 |



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Balanse

| Mor | | | Konsern | |
|----------------------------------|----------------|---|--------------------|--------------------|
| 31.12. 2023 | 31.12. 2022 | Note | 31.12. 2023 | 31.12. 2022 |
| Eiendeler | | | | |
| Anleggsmidler | | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | | |
| 0 | 0 | F&U | 7 349 967 | 6 992 863 |
| 0 | 0 | Utsatt skattefordel | 7 239 454 | 164 276 |
| 0 | 0 | Goodwill | 5 1 423 470 | 4 778 904 |
| 0 | 0 | Sum immaterielle eiendeler | 9 012 891 | 11 936 043 |
| Varige driftsmidler | | | | |
| 0 | 0 | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kont.mask. o.l | 5, 10 11 766 063 | 8 764 175 |
| 0 | 0 | Sum varige driftsmidler | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Finansielle anleggsmidler | | | | |
| 34 102 332 | 34 102 332 | Investeringer i datterselskap | 6 0 | 0 |
| 7 600 000 | 7 600 000 | Lån til foretak i samme konsern | 12 0 | 0 |
| 0 | 0 | Investeringer i andre aksjer og andeler | 6 95 000 | 95 000 |
| 0 | 0 | Andre langsiktige fordringer | 84 642 | 237 313 |
| 41 702 332 | 41 702 332 | Sum finansielle anleggsmidler | 179 642 | 332 313 |
| 41 702 332 | 41 702 332 | Sum anleggsmidler | 20 958 596 | 21 032 531 |
| Omløpsmidler | | | | |
| 0 | 0 | Varer | 4, 10 1 756 426 | 1 333 260 |
| Fordringer | | | | |
| 0 | 0 | Kundefordringer | 1, 10 88 558 918 | 57 929 702 |
| 28 133 551 | 0 | Fordringer på konsernselskap | 12 0 | 0 |
| 152 966 | 23 272 240 | Andre fordringer | 1 34 170 835 | 27 751 813 |
| 28 286 517 | 23 272 240 | Sum fordringer | 122 729 753 | 85 681 515 |
| 0 | 3 886 | Bankinnskudd, kontanter og lignende | 11, 13 16 284 352 | 7 378 836 |
| 28 286 517 | 23 276 126 | Sum omløpsmidler | 140 770 531 | 94 393 611 |
| 69 988 849 | 64 978 458 | Sum eiendeler | 161 729 127 | 115 426 142 |



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Balanse

| Mor | | | Konsern | |
|------------------------------------|-------------------|--------|--------------------|--------------------|
| 31.12 2023 | 31.12 2022 | Note | 31.12 2023 | 31.12 2022 |
| Egenkapital og gjeld | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Innskutt egenkapital | | | | |
| 100 000 | 100 000 | 8 | 100 000 | 100 000 |
| 277 190 | 277 190 | 8 | 277 190 | 277 190 |
| 377 190 | 377 190 | | 377 190 | 377 190 |
| Opptjent egenkapital | | | | |
| 5 611 104 | 2 611 103 | 8 | -34 319 191 | -42 091 528 |
| 5 611 104 | 2 611 103 | | -34 319 191 | -42 091 528 |
| 5 988 294 | 2 988 293 | | -33 942 001 | -41 714 338 |
| Gjeld | | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | | |
| 0 | 0 | 7 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | | |
| 0 | 0 | | 8 058 405 | 4 605 361 |
| 0 | 0 | | 8 058 467 | 4 605 361 |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 62 | 0 | 10, 13 | 0 | 15 643 994 |
| 0 | 0 | | 16 635 742 | 17 863 681 |
| 0 | 0 | 7 | 3 333 373 | 843 293 |
| 0 | 0 | | 69 945 415 | 56 966 678 |
| 0 | 5 200 000 | 8 | 277 415 | 5 549 420 |
| 63 946 070 | 56 781 675 | 12 | 0 | 0 |
| 54 423 | 8 489 | | 97 420 716 | 55 668 053 |
| 64 000 555 | 61 990 165 | | 187 612 661 | 152 535 119 |
| 64 000 555 | 61 990 165 | | 195 671 128 | 157 140 480 |
| 69 988 849 | 64 978 458 | | 161 729 127 | 115 426 142 |

Bergen, 31 / 5 - 2024

Frode Standahl
styrets leder



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Kontantstrømoppstilling

| Mor | | | Konsern | |
|-------------------|--------------------|--|--------------------|-------------------|
| 01.01 - 31.12 | | | 2023 | 2022 |
| 2023 | 2022 | | | |
| | | Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| 3 000 001 | 6 600 001 | Resultat før skattekostnad | 11 307 947 | -7 611 044 |
| 0 | 0 | Periodens betalte skatt | -843 291 | -3 942 134 |
| 0 | 0 | Ordinære avskrivninger | 9 375 866 | 9 607 609 |
| 0 | 0 | Nedskrivning på goodwill og verdipapirer | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler | 0 | 1 124 510 |
| 0 | 0 | Endring i varel., kundeford. og leverandørgjeld | -32 280 321 | -8 160 499 |
| 2 196 050 | 10 202 895 | Endring i andre tidsavgrensningsposter | 48 465 049 | 7 009 069 |
| 5 196 051 | 16 802 896 | Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 36 025 249 | -1 972 488 |
| | | Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | |
| 0 | 0 | Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | -9 379 424 | -7 464 785 |
| 0 | 0 | Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak | 0 | 5 393 510 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | | |
| 0 | 0 | Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | -9 379 424 | -2 071 275 |
| | | Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | |
| 0 | 0 | Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 3 453 104 | 387 486 |
| 0 | 0 | Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved økning av kortsiktig fordring | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| 0 | 0 | Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 0 | 0 |
| 63 | 0 | Netto endring i kassekreditt | -15 643 994 | 15 366 006 |
| 0 | 0 | Endring egenkapital ved oppkjøp/salg | 0 | 0 |
| -5 200 000 | -16 800 000 | Endring konsernbidrag / utbytte | -5 549 420 | -17 498 177 |
| -5 199 937 | -16 800 000 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -17 740 310 | -1 744 685 |
| -3 886 | 2 897 | Netto endring i kontanter og kontant-ekvivalenter | 8 905 515 | -5 788 448 |
| 3 886 | 990 | Kontanter og kontantekvivalenter 01.01 | 7 378 836 | 13 167 283 |
| 0 | 3 886 | Kontanter og kontantekvivalenter 31.12 | 16 284 352 | 7 378 835 |



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Konsernregnskap

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

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

Varige driftsmidler

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

Finansielle eiendeler

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

Valuta

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

Varelager og varekostnad

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



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023

Noter

Fordringer

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

Bankinnskudd/kassakreditt

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

Utsatt skatt og skattekostnad

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



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Noter

Note 2 Segmentinformasjon

| Geografisk område | Mor | Datterselskap | Eliminering | Konsern |
|------------------------------|-----|---------------|-------------|-------------|
| Norge | 0 | 659 231 796 | 0 | 659 231 796 |
| Per virksomhetsområde | | | | |
| Daglig renhold | 0 | 529 519 673 | 0 | 529 519 673 |
| Andre typer renhold | 0 | 46 395 575 | 0 | 46 395 575 |
| Kantinedrift | 0 | 80 501 070 | 0 | 80 501 070 |
| Andre inntekter | 0 | 2 815 478 | 0 | 2 815 478 |
| | 0 | 659 231 796 | 0 | 659 231 796 |

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

| Lønnskostnader mm. | Mor | | Konsern | |
|--------------------------------|----------------------|------|----------------------|-------------|
| | 01.01 -31.12 2023 | 2022 | 01.01 -31.12 2023 | 2022 |
| Lønninger | 0 | 0 | 413 126 688 | 334 524 227 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 | 54 327 768 | 44 664 180 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 | 1 199 427 | 7 174 266 |
| Andre ytelser | 0 | 0 | 22 751 579 | 1 713 140 |
| Lønnskostnader | 0 | 0 | 491 405 462 | 388 075 813 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk | 0 | 0 | 813 | 712 |

Styregodtgjørelser i konsernet (i kroner)

Lønn og andre ytelser - ansatt og utbetalt i Ability Management AS Kr 3 703 495

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

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet 2023 utgjør kr 23 000. I tillegg kommer annen bistand med kr 35 125 inkl. mva.
Revisjonshonoraret for konsernet 2023 eks mor utgjør kr 388 400, samt annen bistand med kr 280 400 eks. mva.

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

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

Selskapet har ingen pensjonsordning.

Revisjon og revisjonsbeslektede tjenester dekker følgende:

Alt arbeid som lov og god revisjonsskikk setter som krav for at revisor skal kunne avgi sin revisjonsberetning i henhold til ISA 700 til årsregnskapet. Herunder nødvendig ekstrarbeid og veiledning ift å kunne avlegge regnskapet i samsvar med lovgivningens krav. Tilsvarende arbeid for at revisor kan attestere på opplysninger i næringsspesifikasjonen (signaturpliktige næringsopplysninger), kontrolloppstillingen, opplysninger om konsernbidrag og unntak for rentebegrensning, kfr. SA 3801 Revisors attestasjoner til Skatteetaten.



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023

Noter

Note 4 Varebeholdning

| Varer | Mor | | Endring |
|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | |
| Rekvisita/utstyr | 0 | 0 | 0 |
| Konsern | | | |
| Varer | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Endring |
| Rekvisita m.m. | 115 056 | 1 085 236 | -970 180 |
| Utstyr | 1 641 370 | 248 024 | 1 393 346 |
| | 1 756 426 | 1 333 260 | 423 166 |

Note 5 Varige driftsmidler

| Mor | Goodwill | Driftsmidler | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|--|-------------------|-------------------|
| | | | Sum | Sum |
| Anskaffelseskost 01.01 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avskrivninger 01.01 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Konsern | Goodwill | Transportm, maskiner, immaterielle eiendeler | 2023 Sum | 2022 Sum |
| Anskaffelseskost 01.01 | 21 949 685 | 45 572 711 | 67 522 396 | 65 209 440 |
| Tilgang | 0 | 9 416 276 | 9 416 276 | 8 049 550 |
| Avgang | 0 | -23 666 | -23 666 | -5 736 594 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 21 949 685 | 54 965 321 | 76 915 006 | 67 522 396 |
| Avskrivninger 01.01 | 17 170 781 | 29 815 672 | 46 986 453 | 37 433 285 |
| Akkumulerte avskr. av solgte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | -54 440 |
| Akkumulerte avskr. ved oppkjøp | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkum. av- og nedskrivninger 31.12 | 20 526 215 | 35 849 291 | 56 375 506 | 46 986 453 |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | 1 423 470 | 19 116 030 | 20 539 500 | 20 535 942 |
| Årets avskrivninger | 3 355 434 | 6 020 432 | 9 375 866 | 9 607 608 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Økonomisk levetid | 5 år | 3-10 år | 3-10 år | 3-10 år |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | Lineær | Lineær |



Eiendomspartner 1 Konsern
Års- og konsernregnskap for 2023

Noter

Note 6 Datterselskap for mor inntatt i konsernregnskapet

Selskap

Ability - konsern

| | Bergen |
|--------------------------------|------------|
| Forretningskontor | 96,01 % |
| Eierandel og stemmeandel | 34 007 332 |
| Anskaffelseskost | -7 346 433 |
| Egenkapital pr 31.12. | 13 051 718 |
| Resultat etter skatt pr 31.12. | |

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

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

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



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Noter

Note 7 Skatt

| | Mor | | Konsern | |
|--|---------------|-------------|-------------------|-------------------|
| | 01.01 - 31.12 | | 01.01 - 31.12 | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt fremkommer slik: | | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 3 000 001 | 6 600 001 | 20 118 485 | 2 932 141 |
| Permanente forskjeller | -6 675 334 | -8 407 977 | -5 316 460 | -349 145 |
| Konsernposter som utlignes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Konsernbidrag / Utbytte | 3 675 334 | 1 807 977 | 1 736 643 | 15 633 332 |
| Andre forskjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring midlertidige forskjeller | 0 | 0 | 4 042 652 | 1 250 163 |
| Endring i fremførbart underskudd | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grunnlag betalbar skatt | 1 | 0 | 20 581 320 | 19 466 490 |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | 4 527 890 | 4 282 628 |
| Årets skattekostnad fremkommer slik: | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -808 573 | 0 | 3 719 317 | 4 282 628 |
| Brutto endring utsatt skatt / utsatt skattefordel | 0 | 0 | -887 635 | -275 037 |
| Avregning skatt tidligere år | 0 | 0 | 0 | 7 721 |
| Eliminerte skatteposter | 0 | 0 | -808 573 | 0 |
| Skattekostnad på andre forskjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betalbar skatt på konsernbidrag | 808 573 | 0 | 1 235 085 | -3 041 578 |
| Årets totale skattekostnad | 0 | 0 | 3 258 194 | 973 734 |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Betalbar skatt i balansen fremkommer slik: | | | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 | 4 527 890 | 4 282 628 |
| Betalbar skatt på konsernbidrag | 0 | 0 | -1 194 518 | -3 439 333 |
| Sum betalbar skatt | 0 | 0 | 3 333 372 | 843 295 |
| Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt: | | | | |
| Anleggsmidler | 0 | 0 | -1 975 418 | -2 119 443 |
| Omløpsmidler | 0 | 0 | -474 205 | -328 759 |
| Gevinst- og tapskonto | 0 | 0 | 1 361 194 | 1 701 493 |
| Fremførbart underskudd | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skattereduserende forskjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | -1 088 429 | -746 709 |
| Utsatt skatt / utsatt skattefordel | 0 | 0 | -239 454 | -164 276 |



Eiendomspartner 1 Konsern Års- og konsernregnskap for 2023

Noter

Note 8 Egenkapital og aksjonærinformasjon for mor

| | Aksjekapital | Innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01. | 100 000 | 277 190 | 2 611 103 | 2 988 293 |
| Årsresultat | | | 3 000 001 | 3 000 001 |
| Foreslått utbytte | | | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12. | 100 000 | 277 190 | 5 611 104 | 5 988 294 |

Aksjekapital:

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

Eierstruktur:

Aksjonærene i Eiendomspartner 1 AS pr. 31.12.2023 er:

| | Aksjer | Eierandel | Aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|--------|-----------|------------|--------------|--------------|
| Frode Standahl | | | 100 | 100,00 % | 100,00 % |
| Totalt antall aksjer | | | 100 | 100 % | 100 % |

Egenkapital konsern

| | Innskutt EK | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01. | 377 190 | -42 091 530 | -41 714 340 |
| Konsernet resultat | | 8 049 754 | 8 049 754 |
| Utbytte ER Holding AS | | -277 415 | -277 415 |
| Foreslått utbytte | | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12. | 377 190 | -34 319 191 | -33 942 001 |

Note 9 Leie og leasing

Konsernets datterselskap Ability Management AS, leverer administrasjonstjenester m.m. til de øvrige konsernselskapene basert på omsetning. Internt fakturerte administrasjonstjenester i 2023 er eliminert i konsernregnskapet.

Konsernets eksterne kjøp av leie og leasing i 2023 utgjør kr 29 539 315.



Eiendomspartner 1 Konsern

Års- og konsernregnskap for 2023



Note 10 Pantstillelser, garantiansvar og factoring.

| | Mor | | Konsern | |
|--|------------|------------|-------------------|-------------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Balansført gjeld som er sikret ved pant ol. | | | | |
| Kassekreditt og valutakonto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 62 | 0 | 34 860 463 | 15 643 994 |
| Sum | 62 | 0 | 34 860 463 | 15 643 994 |

Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:

| | | | | |
|----------------------------------|----------|----------|--------------------|--------------------|
| Kundefordringer | 0 | 0 | 88 558 918 | 57 929 702 |
| Aksjer | 0 | 0 | 52 888 780 | 52 888 780 |
| Maskiner, inventar, driftsløsøre | 0 | 0 | 11 766 063 | 8 764 175 |
| Varebeholdning | 0 | 0 | 1 756 426 | 1 333 260 |
| Sum | 0 | 0 | 154 970 187 | 120 915 917 |

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

Note 11 Kontanter m.m

| | Mor | | Konsern | |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Bundet til skattetrekk | 0 | 0 | 14 551 755 | 7 245 239 |

Note 12 Mellomværende med foretak i konsern

| | Mor | |
|-------------------------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Ansvarlig lån avgitt | 7 600 000 | 7 600 000 |
| Netto kortsiktig konserngjeld | 35 812 519 | 38 816 468 |

Note 13 Konsernkonto

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