



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 927 032
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOMINE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Grøndahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		69 859 325	16 689
Annen driftsinntekt		329 000	260 000
Sum inntekter		70 188 325	276 689
Kostnader			
Varekostnad		62 506 504	1
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	723 888	223 542
Sum kostnader		63 230 392	223 542
Driftsresultat		6 957 933	53 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 785	1 333
Sum finansinntekter		1 785	1 333
Annen rentekostnad		5 184 953	48 910
Sum finanskostnader		5 184 953	48 910
Netto finans		-5 183 168	-47 577
Ordinært resultat før skattekostnad		1 774 765	5 570
Skattekostnad på resultat	2	390 448	
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 384 317	5 570
Årsresultat	3	1 384 317	5 570
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 384 317	5 570
Totalresultat		1 384 317	5 570
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 384 317	5 570
Sum overføringer og disponeringer		1 384 317	5 570



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	45 024 309	75 810 739
Fordringer			
Kundefordringer			2 589
Andre kortsiktige fordringer		50 000	
Sum fordringer		50 000	2 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		110 657	527 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 657	527 780
Sum omløpsmidler		45 184 966	76 341 108
SUM EIENDELER		45 184 966	76 341 108

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 389 886	5 570
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		1 389 886	5 570
Sum egenkapital	3	1 489 886	105 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	30 259 192	50 359 427
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		30 259 192	50 359 427
Sum langsiktig gjeld		30 259 192	50 359 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 785	1 479 375
Betalbar skatt	2	390 448	
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	8 978 369	20 187 708
Annen kortsiktig gjeld		3 961 285	4 209 028
Sum kortsiktig gjeld		13 435 887	25 876 111
Sum gjeld		43 695 079	76 235 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 184 966	76 341 108
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 437442

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 927 032
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOMINE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Grøndahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 928 927 032
DOMINE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		69 859 325	16 689
Annen driftsinntekt		329 000	260 000
Sum inntekter		70 188 325	276 689
Kostnader			
Varekostnad		62 506 504	1
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	723 888	223 542
Sum kostnader		63 230 392	223 542
Driftsresultat		6 957 933	53 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 785	1 333
Sum finansinntekter		1 785	1 333
Annen rentekostnad		5 184 953	48 910
Sum finanskostnader		5 184 953	48 910
Netto finans		-5 183 168	-47 577
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	390 448	5 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 384 317	5 570
Årsresultat	3	1 384 317	5 570
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 384 317	5 570
Totalresultat		1 384 317	5 570
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 384 317	5 570
Sum overføringer og disponeringer		1 384 317	5 570



Organisasjonsnr: 928 927 032
DOMINE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 6		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	45 024 309	75 810 739
Fordringer			
Kundefordringer			2 589
Andre kortsiktige fordringer		50 000	
Sum fordringer		50 000	2 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		110 657	527 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 657	527 780
Sum omløpsmidler		45 184 966	76 341 108
SUM EIENDELER		45 184 966	76 341 108

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 389 886	5 570
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		1 389 886	5 570
Sum egenkapital	3	1 489 886	105 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	30 259 192	50 359 427
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		30 259 192	50 359 427
Sum langsiktig gjeld		30 259 192	50 359 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 785	1 479 375
Betalbar skatt	2	390 448	
Kortsiktig konserngjeld	5, 6	8 978 369	20 187 708
Annen kortsiktig gjeld		3 961 285	4 209 028
Sum kortsiktig gjeld		13 435 887	25 876 111
Sum gjeld		43 695 079	76 235 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 184 966	76 341 108
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 928 927 032
DOMINE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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.



Høilund Revisjon AS
Vestbygata 55
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850
post@hrevisjon.no
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i
DOMINE EIENDOM AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for DOMINE EIENDOM AS som viser et overskudd på kr 1 384 317. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 21.05.2024

Høilund Revisjon AS

Liv-Kari Høilund
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023

Domine Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 927 032



RESULTATREGNSKAP

DOMINE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		69 859 325	16 689
Annen driftsinntekt		329 000	260 000
Sum driftsinntekter		70 188 325	276 689
Varekostnad		62 506 504	1
Annen driftskostnad	1	723 888	223 542
Sum driftskostnader		63 230 392	223 542
Driftsresultat		6 957 933	53 147
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 785	1 333
Annen rentekostnad		5 184 953	48 910
Resultat av finansposter		-5 183 168	-47 577
Resultat før skattekostnad		1 774 765	5 570
Skattekostnad på resultat	2	390 448	0
Årsresultat	3	1 384 317	5 570
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 384 317	5 570
Sum overføringer		1 384 317	5 570



BALANSE

DOMINE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	45 024 309	75 810 739
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	2 589
Andre kortsiktige fordringer		50 000	0
Sum fordringer		50 000	2 589
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		110 657	527 780
Sum omløpsmidler		45 184 966	76 341 108
Sum eiendeler		45 184 966	76 341 108



BALANSE

DOMINE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	1 389 886	5 570
Sum opptjent egenkapital		1 389 886	5 570
Sum egenkapital	3	1 489 886	105 570
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	30 259 192	50 359 427
Sum annen langsiktig gjeld		30 259 192	50 359 427
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105 785	1 479 375
Betalbar skatt	2	390 448	0
Konserngjeld	5, 6	8 978 369	20 187 708
Annen kortsiktig gjeld		3 961 285	4 209 028
Sum kortsiktig gjeld		13 435 887	25 876 111
Sum gjeld		43 695 079	76 235 538
Sum egenkapital og gjeld		45 184 966	76 341 108

Styret i Domine Eiendom AS

Fredrik Grøndahl
styreleder/daglig leder

Leif-Martin Brodahl
nestleder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER/PROSJEKTER I ARBEID UTEN SALGSKONTRAKTER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Utsolgte prosjekter og utbyggingstomter er oppført i balansen som omløpsmidler - varer i arbeid. Prosjektene vurderes til laveste verdi av direkte kostnader og virkelig verdi. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntektene, dvs, når kontrakten er fullført og oppgjørsoppstilling fra megler foreligger. Vurderingen er i hht fullført kontrakt metode.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Domine Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	390 448	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	390 448	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 774 765	5 569
Permanente forskjeller	0	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	1	0
Skattepliktig inntekt	1 774 765	-1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	390 448	0
Sum betalbar skatt i balansen	390 448	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	0	0	1
Sum	0	0	1
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	0	1
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	0	5 570	105 570
Årets resultat				1 384 317	1 384 317
Pr 31.12.2023	100 000	0	0	1 389 887	1 489 887

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	30 259 192	50 359 427
Sum	30 259 192	50 359 427
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Varelager	45 024 309	75 810 739
Sum	45 024 309	75 810 739



Kredittinstitusjoner har tinglyst pant i varelager med kr. 53 000 000

Note 5 Nærstående selskap og tilknyttet selskap

Nærstående parter	Tilknytning	Eierandel
Romer Eiendom AS	Aksjeeier	50 %
GBS Gruppen	Aksjeeier	50 %
Broinvest Holding AS	Aksjeeier i GBS Gruppen med 50 %	

Note 6 Fordringer og gjeld med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap - mellomværende

	2023	2022
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Gjeld til tilknyttet selskap	99 034	0
Gjeld til konsern selskaper	8 879 335	7 500
Sum	8 978 369	7 500

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DOMINE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
GBS GRUPPEN AS	500	50,0	50,0
ROMER EIENDOM AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0