



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 207 088
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRIV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Risbakken 4A
0374 OSLO

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: Jen H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.10.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 512	1 275 452
Sum inntekter		1 343 512	1 275 452
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	568 103	508 327
Sum kostnader		568 103	508 327
Driftsresultat		775 409	767 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 398	
Sum finansinntekter		4 398	
Annen finanskostnad		1 205 171	787 830
Sum finanskostnader		1 205 171	787 830
Netto finans		-1 200 773	-787 830
Ordinært resultat før skattekostnad		-425 363	-20 705
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-93 580	-4 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-331 783	-16 150
Årsresultat		-331 783	-16 150
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-331 783	-16 150
Sum overføringer og disponeringer		-331 783	-16 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	195 455	291 555
Sum immaterielle eiendeler		195 455	291 555
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	17 222 423	17 222 423
Sum varige driftsmidler		17 222 423	17 222 423
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		15 000	
Andre fordringer	5	1 360 000	478 960
Sum finansielle anleggsmidler		1 375 000	478 960
Sum anleggsmidler		18 792 878	17 992 938
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		862 184	7 284
Sum fordringer		862 184	7 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		105 164	212 211
Sum omløpsmidler		967 348	219 495
SUM EIENDELER		19 760 226	18 212 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	6, 7	130 000	100 000
Overkurs	7	-10 000	
Annen innskutt egenkapital	7	-6 000	-6 000
Sum innskutt egenkapital		114 000	94 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7, 8	-715 398	-1 033 862
Sum opptjent egenkapital	8	-715 398	-1 033 862
Sum egenkapital	8	-601 398	-939 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	19 092 948	19 092 948
Sum annen langsiktig gjeld		19 092 948	19 092 948
Sum langsiktig gjeld		19 092 948	19 092 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 716	
Annen kortsiktig gjeld		1 260 960	59 347
Sum kortsiktig gjeld		1 268 676	59 347
Sum gjeld		20 361 624	19 152 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 760 226	18 212 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 754102

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 207 088
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRIV EIENDOM AS
Forretningsadresse: Risbakken 4A
0374 OSLO

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: Jen H H Ramstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.10.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.10.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 998 207 088
DRIV EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 512	1 275 452
Sum inntekter		1 343 512	1 275 452
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	568 103	508 327
Sum kostnader		568 103	508 327
Driftsresultat		775 409	767 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 398	
Sum finansinntekter		4 398	
Annen finanskostnad		1 205 171	787 830
Sum finanskostnader		1 205 171	787 830
Netto finans		-1 200 773	-787 830
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-93 580	-4 555
Ordinært resultat etter skattekostnad		-331 783	-16 150
Årsresultat		-331 783	-16 150
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-331 783	-16 150
Sum overføringer og disponeringer		-331 783	-16 150



Organisasjonsnr: 998 207 088
DRIV EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 195 455 291 555
Sum immaterielle eiendeler 195 455 291 555

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 17 222 423 17 222 423
Sum varige driftsmidler 17 222 423 17 222 423

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap 15 000
Andre fordringer 5 1 360 000 478 960
Sum finansielle anleggsmidler 1 375 000 478 960

Sum anleggsmidler 18 792 878 17 992 938

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 862 184 7 284
Sum fordringer 862 184 7 284

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 105 164 212 211

Sum omløpsmidler 967 348 219 495

SUM EIENDELER 19 760 226 18 212 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 130 000 100 000
Overkurs 7 -10 000
Annen innskutt egenkapital 7 -6 000 -6 000
Sum innskutt egenkapital 114 000 94 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7, 8 -715 398 -1 033 862



Sum opptjent egenkapital	8	-715 398	-1 033 862
Sum egenkapital	8	-601 398	-939 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	19 092 948	19 092 948
Sum annen langsiktig gjeld		19 092 948	19 092 948
Sum langsiktig gjeld		19 092 948	19 092 948
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 716	
Annen kortsiktig gjeld		1 260 960	59 347
Sum kortsiktig gjeld		1 268 676	59 347
Sum gjeld		20 361 624	19 152 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 760 226	18 212 433



Organisasjonsnr: 998 207 088
DRIV EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
RAMSTAD JEN H HOLM	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke ansatte. Det er ikke utbetalt honorar eller andre ytelser til selskapets styre.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



<u>Lån</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>	<u>Andre nærstående</u>
		1360000.00	

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Driv Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har inngått i en fisjon med selskapet S og H AS, orgnr 927 879 174, og har overtatt 50% av dette selskapet med skattemessig virkning fra 01.01.2023.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Driv Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ikke ansatte. Det er ikke utbetalt honorar eller andre ytelser til selskapets styre.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

	Daglig leder	Styrets leder	Andre nærstående
Lån		1 360 000	

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	-93 580	-4 555
Årets totale skattekostnad	<u>-93 580</u>	<u>-4 555</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-425 363	-20 705
Årets skattegrunnlag	<u>-425 363</u>	<u>-20 705</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 750 614	-1 325 251
Fisjonsfordring	862 184	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-888 430</u>	<u>-1 325 251</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-195 455	-291 555

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2023	17 222 423
Anskaffelseskost 31.12.2023	17 222 423
Balanseført pr. 31.12.2023	<u>17 222 423</u>

Selskapets driftsmidler er syv leiligheter. Selskapet har valgt å ikke foreta en regnskapsmessig nedskrivning av leilighetene da markedsverdien overstiger bokført verdi med god margin.



Driv Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Langsiktig banklån	19 092 948	19 092 948

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
	17 222 423	17 222 423

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
RAMSTAD JEN H HOLM	100	100 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	100 000	0	-1 039 863	-939 863
Årsresultat	0	0	-331 783	-331 783
Kontantinnskudd	30 000	-10 000	0	20 000
Tingsinnskudd	650 248	0	0	650 248
Egenkapital 31.12.2023	780 248	-10 000	-1 371 646	-601 398

Note 8 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapets bokførte egenkapital er tap og styret er klar over sin handlingsplikt. Selskapet eier syv leiligheter sentral i Oslo, og markedsverdi er ca 17 millioner mer enn bokført verdi. Underskudd er akkumulert ved betydelige vedlikeholdsutgifter. Styret anser at vedlikeholdskostnadene nå er begrenset til et minimum. Selskapets regnskap er med dette satt opp med forutsetning om videre drift.