



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	963 332 491
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMS FORUM AS
Forretningsadresse:	Lars Hilles gate 19 5008 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Bård Veidung
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 236 551	3 196 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 236 551</b>	<b>3 196 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	996 709	830 195
Annen driftskostnad		734 580	662 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 731 289</b>	<b>1 492 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 505 262</b>	<b>1 703 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 000 000	4 000 000
Annen renteinntekt		139 482	46 301
Annen finansinntekt		2 800 000	2 734 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			906 361
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 939 482</b>	<b>7 686 662</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 025 027	
Annen finanskostnad		10 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 035 027</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 904 455</b>	<b>7 686 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 409 717</b>	<b>9 390 301</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	383 844	403 031
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 400 000	3 000 000
Tilleggsutbytte		6 000 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 374 127	5 987 270
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 788 156	9 788 156
Sum varige driftsmidler		9 788 156	9 788 156
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	57 483 358	57 483 358
Investeringer i tilknyttet selskap	4	204 100	219 100
Investeringer i aksjer og andeler		5 184 040	1 284 040
Sum finansielle anleggsmidler		62 871 498	58 986 498
Sum anleggsmidler		72 659 654	68 774 654
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			25 000
Sum fordringer		0	25 000
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	3 740 706	4 765 733
Sum investeringer		3 740 706	4 765 733
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 804 858	10 431 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 804 858	10 431 158
Sum omløpsmidler		10 545 564	15 221 891
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 205 218</b>	<b>83 996 545</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	150 000	150 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	74 866 389	80 240 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 866 389</b>	<b>80 240 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 016 389</b>	<b>80 390 516</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		2 200 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	383 844	403 031
Skyldige offentlige avgifter		11 547	9 599
Utbytte		5 400 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		193 438	193 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 988 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 188 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 205 218</b>	<b>83 996 546</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378189

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 332 491  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMS FORUM AS  
Forretningsadresse: Lars Hilles gate 19  
5008 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Bård Veidung  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2023



Organisasjonsnr: 963 332 491  
EIENDOMS FORUM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 236 551	3 196 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 236 551</b>	<b>3 196 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	996 709	830 195
Annen driftskostnad		734 580	662 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 731 289</b>	<b>1 492 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 505 262</b>	<b>1 703 639</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		3 000 000	4 000 000
Annen finansinntekt		139 482	46 301
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		2 800 000	2 734 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 939 482</b>	<b>7 686 662</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			
Annen finanskostnad		1 025 027	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 035 027</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 904 455</b>	<b>7 686 662</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		6 409 717	9 390 301
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	2	<b>383 844</b>	<b>403 031</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		5 400 000	3 000 000
Tilleggsutbytte		6 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 374 127	5 987 270
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>





Organisasjonsnr: 963 332 491  
EIENDOMS FORUM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3			
Sum varige driftsmidler		9 788 156	9 788 156
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 4			
Investeringer i tilknyttet selskap 4		57 483 358	57 483 358
Investeringer i aksjer og andeler		204 100	219 100
Sum finansielle anleggsmidler		5 184 040	1 284 040
Sum anleggsmidler		62 871 498	58 986 498
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		72 659 654	68 774 654
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	25 000
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer 5			
Sum investeringer		3 740 706	4 765 733
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 804 858	10 431 158
Sum omløpsmidler		6 804 858	10 431 158
SUM EIENDELER		10 545 564	15 221 891
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	150 000	150 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	74 866 389	80 240 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 866 389</b>	<b>80 240 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 016 389</b>	<b>80 390 516</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		2 200 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3	383 844	403 031
Skyldige offentlige avgifter		11 547	9 599
Utbytte		5 400 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		193 438	193 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 988 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 188 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 205 218</b>	<b>83 996 546</b>



Organisasjonsnr: 963 332 491  
EIENDOMS FORUM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt: Inntekter og utgifter Inntekter resultatføres når de er opptjent. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Anleggsmidler / Varige driftsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden. Nedskrivning av varige driftsmidler, immaterielle eiendeler og goodwill skjer ved indikasjon på verdifall som testes mot nedskrivningskriteriet. Hvis nødvendig foretas nedskrivning til virkelig verdi. Nedskrivning gjennomføres dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp av eiendelen og verdifallet ikke er forbigående. Gjenvinnbart beløp er definert som det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi estimert som diskonterte kontantstrømmer. Finansielle anleggsmidler nedskrives dersom markedsverdi er lavere enn balanseført verdi. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld 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 antatt virkelig verdi. 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. Aksjer i datterselskap Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler Markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes etter vurderingsregelen for omløpsmidler. Resultatskatt 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.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**



Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
		606100.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
		81011.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
		2000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
		689111.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn



## Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

## Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

### Note

#### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

#### Mer om fordringer

### Note

6

## Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

<u>Eiendel</u>	<u>Virk. verdi</u>	<u>Verdiendring</u>
----------------	--------------------	---------------------

Holberg Global Valutasikret		
Holberg Global A		

#### Mer om finansielle instrumenter

#### Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

### Note



2

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Til generalforsamlingen i  
Eiendoms Forum AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

### Konklusjon

Vi har revidert Eiendoms Forum AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 6.025.873. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 revisjonen 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

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.



- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 27 .april 2023  
Fakta Revisjon AS

Bjørn Egil Mørdestad  
statsautorisert revisor





Årsrapport 2022

# EIENDOMS FORUM AS

Lars Hilles gate 19  
5008 BERGEN

Organisasjonsnummer: 963332491



### EIENDOMS FORUM AS

	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>DRIFTSINTEKTER</b>			
Leieinntekter		3 236 551	3 196 058
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 236 551</b>	<b>3 196 058</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Lønnskostnader	1	996 709	830 195
Annen driftskostnad		734 580	662 224
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 731 289</b>	<b>1 492 419</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 505 262</b>	<b>1 703 639</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		3 000 000	4 000 000
Renteinntekter		139 482	46 301
Annen finansinntekt		2 800 000	2 734 000
Verdiøkning av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		0	906 361
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler		1 025 027	0
Annen finanskostnad		10 000	0
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>4 904 455</b>	<b>7 686 662</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>6 409 717</b>	<b>9 390 301</b>
Skattekostnad	2	383 844	403 031
<b>Årsresultat</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført annen egenkapital		0	5 987 270
Overført fra annen egenkapital		-5 374 127	0
Avsatt til utbytte		5 400 000	3 000 000
Til tilleggsutbytte		6 000 000	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>6 025 873</b>	<b>8 987 270</b>



## EIENDOMS FORUM AS

	Note	2022	2021
<b>BALANSE</b>			
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	9 788 156	9 788 156
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>9 788 156</b>	<b>9 788 156</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	57 483 358	57 483 358
Investering i tilknyttet selskap	4	204 100	219 100
Investeringer i aksjer og andeler		5 184 040	1 284 040
<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 871 498</b>	<b>58 986 498</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 659 654</b>	<b>68 774 654</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre fordringer		0	25 000
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	3 740 706	4 765 733
<b>SUM INVESTERINGER</b>		<b>3 740 706</b>	<b>4 765 733</b>
Bankinnskudd og lignende		6 804 858	10 431 158
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 545 564</b>	<b>15 221 892</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 205 218</b>	<b>83 996 546</b>



## EIENDOMS FORUM AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	150 000	150 000
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	74 866 389	80 240 516
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>74 866 389</b>	<b>80 240 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>75 016 389</b>	<b>80 390 516</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til konsernselskaper		2 200 000	0
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Betalbar skatt	3	383 844	403 031
Skyldige offentlige avgifter		11 547	9 599
Avsatt utbytte		5 400 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		193 438	193 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 988 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>8 188 829</b>	<b>3 606 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 205 218</b>	<b>83 996 546</b>

Bergen, 27.04.2023  
Styret for EIENDOMS FORUM AS

Bård Veidung  
styrets leder/daglig leder



## EIENDOMS FORUM AS

NOTER 2022

### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Inntekter og utgifter

Inntekter resultatføres når de er opptjent. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Anleggsmidler / Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen.

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden.

Nedskrivning av varige driftsmidler, immaterielle eiendeler og goodwill skjer ved indikasjon på verdifall som testes mot nedskrivningskriteriet. Hvis nødvendig foretas nedskrivning til virkelig verdi. Nedskrivning gjennomføres dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp av eiendelen og verdifallet ikke er forbigående. Gjenvinnbart beløp er definert som det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi estimert som diskonterte kontantstrømmer. Finansielle anleggsmidler nedskrives dersom markedsverdi er lavere enn balanseført verdi.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

#### 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.

#### Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

#### Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes etter vurderingsregelen for omløpsmidler.

#### Resultatskatt

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.

### Note 1 – Lønninger, ytelser til ledende personer, antall årsverk m.v.

#### Lønnskostnader

Lønnskostnader for bedriften samlet	2022	2021
Totale lønninger	863 888	718 100
Totale pensjonskostnader	121 812	-
Arbeidsgiveravgift	-	101 251
Totale andre ytelser	11 009	10 844
Sum lønnskostnader	996 709	830 195

Antall årsverk: 1

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets leder eller styremedlem.



## EIENDOMS FORUM AS

NOTER 2022

### Note 2 – Resultatskatt

<b>Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	6 409 717	9 390 301
Permanente forskjeller	-4 664 973	-7 558 341
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Årets skattegrunnlag	1 744 744	1 831 960
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt av årets resultat	383 844	403 031

<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler/ langsiktig gjeld	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-	0
Nominell skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) Utsatt skattefordel (-)	-	0

<b>Spesifikasjon av skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	383 844	403 031
Endring utsatt skattefordel	-	-
Estimatavvik tidligere år	-	-
Skattekostnad	383 844	403 031

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. I samsvar med GRS for små foretak er utsatt skattefordel unnlatt balanseført.

### Note 3 – Anleggsmidler

#### Varige driftsmidler

	Fast eiendom, inkl.tomter	Driftsløsøre og inventar m.m	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	9 878 156	200 000	10 078 156
Tilang (+)	-	-	-
Avgang (-)	-	-	-
Anskaffelseskost pr 31.12	9 878 156	200 000	10 078 156
Akk. Avskrivninger	90 000	200 000	290 000
Reversert tidligere års avskrivninger	-	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	9 788 156	-	9 788 156
Årets avskrivninger	-	-	-

Fast eiendom avskrives ikke



## EIENDOMS FORUM AS

NOTER 2022

### Note 4 – Konsernselskap og tilknyttet selskap

#### Oversikt over tilknyttede selskap og felles kontrollert virksomhet

Foretaksnavn	Forretnings- kontor	Eierandel % / Stemmeandel
Vestre Størkaien 1 AS	Bergen	100 %
Domkirkegaten 11 AS	Bergen	100 %
ØSV28 AS	Bergen	100 %
Tellus AS	Bergen	50 %
Eiendom Holding AS	Bergen	25 %

Det utarbeides ikke konsernregnskap

### Note 5 – Markedsbaserte aksjer m.v.

#### Opplysninger om finansielle instrumenter og varederivater vurdert etter RL § 5-8.

Investering	Virkelig verdi/ bokført verdi	periodens netto resultatførte verdiendring	herav utgjør reversering av tidligere års verdiøkning
Holbergfondene	4 765 733	(1 025 027)	(906 351)
Sum	4 765 733	(1 025 027)	(906 351)

### Note 6 – Antall aksjer, aksjeeiere

#### Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Pålydende totalt
A- aksjer	750	20	15 000
B- aksjer	6 750	20	135 000
Sum:	7 500	40	150 000

#### Aksjeeiere

Aksjonærer ordinære aksjer	Antall A- aksjer	Antall B- aksjer	Eierandel	Stemmerett ihht vedtekene	Aksjonærs verv: (daglig leder/styreverv) styreleder/daglig leder styremedlem
Bård Veidung	750	4 500	70,00 %	66,67 %	
Cathrine Johnson Veidung	0	750	10,00 %	11,11 %	
Jørgen Emil Veidung Johnson	0	750	10,00 %	11,11 %	
Petter Veidung	0	750	10,00 %	11,11 %	
Sum:	750	6 750	100 %	100 %	



EIENDOMS FORUM AS

NOTER 2022

Note 7 - Avstemming av egenkapital

EK-transaksjon	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	150 000	80 240 515	80 390 515
Tilleggsutbytte	-	(6 000 000)	(6 000 000)
Ordinært utbytte	-	(5 400 000)	(5 400 000)
Resultat	-	6 025 873	6 025 873
Egenkapital pr. 31.12	150 000	74 866 388	75 016 388



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Veidung, Bård**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

27.04.2023 11.46.42

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 signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.