



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 095 575  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ESTATE MANAGEMENT AS  
Forretningsadresse: Lars Hilles gate 20A  
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: Fredrik Isdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### 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, 25.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	10 777 463	6 025 381
Annen driftsinntekt	2	125 322	100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 902 785</b>	<b>6 125 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 682 515	2 400 314
Lønnskostnad	3	4 312 117	1 729 552
Avskrivning	4, 5	57 220	49 327
Annen driftskostnad	2, 3, 6	1 565 237	1 098 135
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 617 089</b>	<b>5 277 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 285 696</b>	<b>848 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		425 000	
Annen finansinntekt		30 317	1 817
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>455 317</b>	<b>1 817</b>
Annen finanskostnad		37 257	31 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 257</b>	<b>31 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>418 060</b>	<b>-29 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 703 756</b>	<b>818 164</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	290 874	181 829
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	11	1 750 000	
Overføringer annen egenkapital	11	-337 118	636 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	18 500	21 000
Utsatt skattefordel	7	3 982	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 482</b>	<b>21 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	79 382	93 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 382</b>	<b>93 072</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	600 519	285 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>600 519</b>	<b>285 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>702 383</b>	<b>399 072</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 498 364	840 312
Andre fordringer	9	893 087	817 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 391 451</b>	<b>1 658 291</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>2 698 166</b>	<b>974 262</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 089 617</b>	<b>2 632 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 792 000</b>	<b>3 031 625</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	125 000	125 000
Overkurs	11	475 000	475 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>594 430</b>	<b>594 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	14 240	351 359
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 240</b>	<b>351 359</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>608 670</b>	<b>945 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		1 456
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 456</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 000 000	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 001 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	411 883	368 385
Betalbar skatt	7	308 671	101 351
Skyldige offentlige avgifter	10	695 582	356 066
Annen kortsiktig gjeld	9	2 767 194	258 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 183 330</b>	<b>1 084 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 183 330</b>	<b>2 085 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 792 000</b>	<b>3 031 625</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 401516

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 095 575  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ESTATE MANAGEMENT AS  
Forretningsadresse: Vestre Torggaten 18  
5015 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: Fredrik Isdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 24.05.2023

---

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: 925 095 575  
ESTATE MANAGEMENT AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	10 777 463	6 025 381
Annen driftsinntekt	2	125 322	100 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 902 785</b>	<b>6 125 381</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 682 515	2 400 314
Lønnskostnad	3	4 312 117	1 729 552
Avskrivning	4, 5	57 220	49 327
Annen driftskostnad	2, 3, 6	1 565 237	1 098 135
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 617 089</b>	<b>5 277 328</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 285 696</b>	<b>848 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		425 000	
Annen finansinntekt		30 317	1 817
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>455 317</b>	<b>1 817</b>
Annen finanskostnad		37 257	31 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 257</b>	<b>31 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>418 060</b>	<b>-29 889</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	290 874	181 829
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	11	1 750 000	
Overføringer annen egenkapital	11	-337 118	636 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 412 882</b>	<b>636 335</b>



Organisasjonsnr: 925 095 575  
ESTATE MANAGEMENT AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	18 500	21 000
Utsatt skattefordel	7	3 982	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>22 482</b>	<b>21 000</b>

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	79 382	93 072
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 382</b>	<b>93 072</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	600 519	285 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>600 519</b>	<b>285 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>702 383</b>	<b>399 072</b>
--------------------------	--	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	9	1 498 364	840 312
Andre fordringer	9	893 087	817 979
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 391 451</b>	<b>1 658 291</b>

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 698 166	974 262
--	----	-----------	---------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 089 617</b>	<b>2 632 553</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 792 000</b>	<b>3 031 625</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	125 000	125 000
Overkurs	11	475 000	475 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>594 430</b>	<b>594 430</b>

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	11	14 240	351 359
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 240</b>	<b>351 359</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>608 670</b>	<b>945 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		1 456
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 456</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 000 000	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 001 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	411 883	368 385
Betalbar skatt	7	308 671	101 351
Skyldige offentlige avgifter	10	695 582	356 066
Annen kortsiktig gjeld	9	2 767 194	258 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 183 330</b>	<b>1 084 380</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 183 330</b>	<b>2 085 836</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 792 000</b>	<b>3 031 625</b>



Organisasjonsnr: 925 095 575  
ESTATE MANAGEMENT AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
12

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	12500.00	10.00	125000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Isdal Consult AS	2500.00	20.00%	Ordinære aksjer
RE Investment AS	5000.00	40.00%	Ordinære aksjer
Natari Holding AS	5000.00	40.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	12500.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3698511.00	1543631.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	538198.00	221977.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	117088.00	30669.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	116386.00	43406.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4470183.00	1839683.00

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk. Det er ikke utbetalt styrehonorar til styrets medlemmer

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**



<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styremedlem / daglig leder	740000.00	27412.00	71712.00
Styremedlem	725211.00	29008.00	71712.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1465211.00</u>	<u>56420.00</u>	<u>143424.00</u>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

#### Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

#### Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån til, eller stillet sikkerhet til fordel for, aksjonærer, styremedlemmer eller noen av deres ansatte.

#### Note

8

#### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Estate Eiendomsdrift AS	100.00%	100.00%	-215771.00	218918.00
Estate Prosjekt AS	85.00%	85.00%	338662.00	565915.00
Kvadrat Næringsutleie AS	50.00%	50.00%	353269.00	187456.00

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Estate Management AS	Vestre Torggaten 18 5015 BERGEN 1201 Bergen

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei





**Estate Management AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**  
**- Resultatregnskap**  
**- Balanse**  
**- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Estate Management AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	10 777 463	6 025 381
Annen driftsinntekt	2	125 322	100 000
Sum driftsinntekter		<u>10 902 785</u>	<u>6 125 381</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		3 682 515	2 400 314
Lønnskostnad	3	4 312 117	1 729 552
Avskrivning	4, 5	57 220	49 327
Annen driftskostnad	2, 3, 6	1 565 237	1 098 135
Sum driftskostnader		<u>9 617 089</u>	<u>5 277 328</u>
Driftsresultat		<u>1 285 696</u>	<u>848 053</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		425 000	0
Annen finansinntekt		30 317	1 817
Annen finanskostnad		37 257	31 706
Netto finansposter		<u>418 060</u>	<u>-29 889</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 703 756</u>	<u>818 164</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>290 874</u>	<u>181 829</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>1 412 882</b></u>	<u><b>636 335</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	11	1 750 000	0
Overføringer annen egenkapital	11	-337 118	636 335
Sum disponert		<u>1 412 882</u>	<u>636 335</u>



### Estate Management AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	4	18 500	21 000
Utsatt skattefordel	7	3 982	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>22 482</u>	<u>21 000</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	79 382	93 072
Sum varige driftsmidler		<u>79 382</u>	<u>93 072</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	8	600 519	285 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>600 519</u>	<u>285 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>702 383</u>	<u>399 072</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	9	1 498 364	840 312
Andre fordringer	9	893 087	817 979
Sum fordringer		<u>2 391 451</u>	<u>1 658 291</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 698 166	974 262
Sum omløpsmidler		<u>5 089 617</u>	<u>2 632 553</u>
Sum eiendeler		<u>5 792 000</u>	<u>3 031 625</u>

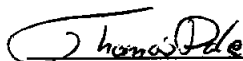



## Estate Management AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	125 000	125 000
Overkurs	11	475 000	475 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>594 430</u>	<u>594 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	<u>14 240</u>	<u>351 359</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>14 240</u>	<u>351 359</u>
Sum egenkapital		<u>608 670</u>	<u>945 789</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	7	<u>0</u>	<u>1 456</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 456</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	13	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	9	411 883	368 385
Betalbar skatt	7	308 671	101 351
Skyldige offentlige avgifter	10	695 582	356 066
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>2 767 194</u>	<u>258 578</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 183 330</u>	<u>1 084 380</u>
Sum gjeld		<u>5 183 330</u>	<u>2 085 836</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>5 792 000</u>	<u>3 031 625</u>

31. desember 2022  
Bergen, 24. mars 2023

  
Thomas Dale  
styremedlem

  
Roger Edvardsen  
styremedlem, daglig leder

  
Fredrik Isdal  
styreleder



## Estate Management AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### *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.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. 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 vil 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.

---



## Estate Management AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Nærstående parter

Av selskapets omsetning er det fakturert varer og tjenester for kr 1 177 874 til selskap i samme konsern. Selskapet fremleier deler av sine kontorlokaler til Isdal Consult AS. Årets fremleieinntekt utgjør kr. 125 322

Det er kostnadsført kr 3 364 066 i honorar for tjenester fra selskap i samme konsern, kostnaden er klassifisert som annen driftskostnad i resultatregnskapet.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 698 511	1 543 631
Arbeidsgiveravgift	538 198	221 977
Pensjonskostnader	117 088	30 669
Andre ytelser	116 386	43 406
Sum	<u>4 470 183</u>	<u>1 839 683</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk 6 3

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk. Det er ikke utbetalt styrehonorar til styrets medlemmer

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Styremedlem / daglig leder	740 000	27 412	71 712
Styremedlem	725 211	29 008	71 712
Total ytelse	<u>1 465 211</u>	<u>56 420</u>	<u>143 424</u>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

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

Det er ikke gitt lån til, eller stillet sikkerhet til fordel for, aksjonærer, styremedlemmer eller noen av deres ansatte.

#### Note 4 - Immaterielle eiendeler

	Domene
Anskaffelseskost pr 01.01.	25 000
Anskaffelseskost 31.12.	25 000
Akk.avskrivninger 31.12.	6 500
Balanseført verdi pr.31.12.	<u>18 500</u>
Årets avskrivninger	2 500
Avskrivningsplan	10 år Lineær

**Estate Management AS****Noter til regnskapet for 2022****Note 5 - Varige driftsmidler**

	<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.2022	156 642	156 642
Tilgang kjøpte driftsmidler	41 030	41 030
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>197 672</b>	<b>197 672</b>
Akk.avskrivning 31.12.2022	-99 790	-99 790
<b>Balanseført pr. 31.12.2022</b>	<b>97 882</b>	<b>97 882</b>

Årets avskrivninger 54 720 54 720

Økonomisk levetid 3-4 år  
Avskrivningsplan Lineær

**Note 6 - Leieavtaler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Leasing-biler:</i>		
Leasing avtaler	119 138	114 393
Leie lokaler	573 667	390 956
	<b>692 805</b>	<b>505 349</b>

Leieavtaler for kontor og transportmidler kostnadsføres løpende, leasing premie er periodens kostnad.

**Note 7 - Skatt**

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2022**

Betalbar skatt	296 312
Endring utsatt skatt	-5 438
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>290 874</b>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2022**

Ordinært resultat før skattekostnad	1 703 755
Permanente forskjeller	30 651
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	12 750
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-425 000
Endring i midlertidige forskjeller	24 717
Alminnelig inntekt	1 346 873
Ytet konsernbidrag	-404 512
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>942 361</b>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	207 319

Oversikt over midlertidige forskjeller **2022**

Driftsmidler inkl goodwill	-18 096
<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>-18 096</b>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) -3 981



## Estate Management AS

### Noter til regnskapet for 2022

Som følge av endret konsernbidrag til datterselskap i 2021 inneholder betalbar skatt i balansen også skatteforpliktelse for 2021 på kr 101 351. Endret skatt for 2021 er endelig fastsatt i 2023.

#### Note 8 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap  
Estate Management AS

Forretningskontor  
Vestre Torggaten 18 5015 BERGEN

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Estate Eiendomsdrift AS	01.06.2020	Bergen	100 %	100 %	218 918	99 677	415 519
Estate Prosjekt AS	01.06.2020	Bergen	85 %	85 %	565 915	338 662	85 000
Kvadrat Næringsutleie AS	01.06.2020	Bergen	50 %	50 %	187 456	353 269	100 000
Sum					972 289	791 608	600 519

Kostpris på aksjene i datterselskapet Estate Eiendomsdrift AS er økt med kr 315 519 som følge av avgitt konsernbidrag, netto konsernbidrag etter skatt er ført som økning av bokført verdi.

#### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	15 894	4 088
Andre fordringer	825 310	735 012
Sum	841 204	739 100
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	-358 375	-328 346
Annen kortsiktig gjeld	-484 759	0
Sum	-843 134	-328 346

#### Note 10 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	170 196

#### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	125 000	475 000	-5 570	351 359	945 789
Årsresultat	0	0	0	1 412 881	1 412 881
Avsatt utbytte	0	0	0	-1 750 000	-1 750 000
Egenkapital 31.12.2022	125 000	475 000	-5 570	14 240	608 670



## Estate Management AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære	12 500	10	125 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Isdal Consult AS	2 500	20 %	20 %
RE Investment AS	5 000	40 %	40 %
Natari Holding AS	5 000	40 %	40 %
Sum	12 500	100 %	100 %

#### Note 13 - Fordringer og gjeld

*Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år*

	2022	2021
Gjeld til aksjonær (Isdal Consult AS)	-1 000 000	-1 000 000

Det er kostnadsført 3% rente pr 31.12.2022. Lånet forfaller med kvartalsvise avdrag over 3 år, første gang i 2023.



## Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforeningen

Til generalforsamlingen i Estate Management AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Estate Management AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 412 882. 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Org.nr. 989 648 667 MVA  
P.O. Box 24, Kristianborg  
NO- 5822 Bergen

E-post:  
post@forum-revisjon.no

Tel.:  
+47 404 76 791

Fax.:  
+47 55 28 61 79



**Forum Revisjon AS**

Medlem av Den norske Revisorforeningen

blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 24. mars 2023  
Forum Revisjon AS

  
Eirik Hordvik  
statsautorisert revisor

---

Org.nr. 989 648 667 MVA  
P.O. Box 24, Kristianborg  
NO- 5822 Bergen

E-post:  
[post@forum-revisjon.no](mailto:post@forum-revisjon.no)

Tel.:  
+47 404 76 791

Fax.:  
+47 55 28 61 79

Side 2 av 2