



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 284 818  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A.F EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Andre Farstad  
Thorvald Erichsens vei 7  
0274 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: Atle Farstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

### 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, 18.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023           | 2022              |
|---|------|----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                |                   |
| Salgsinntekt  |      | 327 012        | 61 263 074        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>327 012</b> | <b>61 263 074</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                |                   |
| Varekostnad   |      | -266 128       | 53 673 565        |
| Lønnskostnad  | 1    | 42 010         | 24 678            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 112 500        | 9 324             |
| Annen driftskostnad                                   |      | 442 158        | 376 579           |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>330 540</b> | <b>54 084 147</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-3 528</b>  | <b>7 178 928</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                |                   |
| Annen renteinntekt                                    | 2    | 31 349         | 42 113            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 11             |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>31 360</b>  | <b>42 113</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              | 2    |                |                   |
| Annen rentekostnad                                    | 2    | 105 582        | 65 508            |
| Annen finanskostnad                                   |      | 17 437         | 17 437            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>123 019</b> | <b>82 945</b>     |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-91 659</b> | <b>-40 832</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>-95 187</b> | <b>7 138 095</b>  |
| Skattekostnad på resultat                             | 3    | -2 918         | 1 574 660         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>      |
|--|-------------|----------------|------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                |                  |
| Avsatt til annen egenkapital             |             |                | 5 563 435        |
| Overført fra annen egenkapital           |             | -92 269        |                  |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          |      | 665 900           | 778 400           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>665 900</b>    | <b>778 400</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 4    |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern                             | 2    |                   |                   |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 4    | 10 000            | 10 000            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 2    | 4 505 400         | 4 544 400         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>4 515 400</b>  | <b>4 554 400</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>5 181 300</b>  | <b>5 332 800</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>  | 5, 6 | <b>37 600 631</b> | <b>33 619 844</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 79 156            | 79 156            |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 2    | 186 060           | 105 000           |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>265 216</b>    | <b>184 156</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 981 536           | 5 947 706         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>981 536</b>    | <b>5 947 706</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>38 847 383</b> | <b>39 751 706</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>44 028 683</b> | <b>45 084 506</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 7, 8 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital               | 8    |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 8    | 7 380 003         | 7 472 273         |
| Udekket tap                              | 8    |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>7 380 003</b>  | <b>7 472 273</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>7 410 003</b>  | <b>7 502 273</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 3    | 180 283           | 183 201           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>180 283</b>    | <b>183 201</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 5    | 25 154 229        | 24 765 870        |
| Ansvarlig lånekapital                    | 9    | 5 208 497         | 4 097 708         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 2    | 3 994 400         | 5 473 476         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>34 357 126</b> | <b>34 337 054</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>34 537 409</b> | <b>34 520 255</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 262 202           | 547 647           |
| Betalbar skatt                           | 3    | 1 282 352         | 1 858 961         |
| Skyldig offentlige avgifter              |      | 15 667            |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2    |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 2    | 521 049           | 655 371           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 081 270</b>  | <b>3 061 979</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>36 618 679</b> | <b>37 582 234</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>44 028 683</b> | <b>45 084 506</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b> | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662137

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 284 818  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: A.F EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Andre Farstad  
Thorvald Erichsens vei 7  
0274 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: Atle Farstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2024

#### 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 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, 23.07.2024

---

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: 918 284 818  
A.F EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>       |
|---|-------------|----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                |                   |
| Salgsinntekt  |             | 327 012        | 61 263 074        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>327 012</b> | <b>61 263 074</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                |                   |
| Varekostnad   |             | -266 128       | 53 673 565        |
| Lønnskostnad  | 1           | 42 010         | 24 678            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 112 500        | 9 324             |
| Annen driftskostnad                                   |             | 442 158        | 376 579           |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>330 540</b> | <b>54 084 147</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>-3 528</b>  | <b>7 178 928</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                |                   |
| Annen renteinntekt                                    | 2           | 31 349         | 42 113            |
| Annen finansinntekt                                   |             | 11             |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |             | <b>31 360</b>  | <b>42 113</b>     |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              | 2           |                |                   |
| Annen rentekostnad                                    | 2           | 105 582        | 65 508            |
| Annen finanskostnad                                   |             | 17 437         | 17 437            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>123 019</b> | <b>82 945</b>     |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>-91 659</b> | <b>-40 832</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |             |                |                   |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | -2 918         | 1 574 660         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             |                | 5 563 435         |
| Overført fra annen egenkapital                        |             | -92 269        |                   |



Sum overføringer og  
disponeringer

-92 269

5 563 435



Organisasjonsnr: 918 284 818  
A.F EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                     |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>  |      |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr                            |      |                   |                   |
|   |      | 665 900           | 778 400           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                                    |      | <b>665 900</b>    | <b>778 400</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Investering i datterselskap 4                                     |      |                   |                   |
| Lån til foretak i samme<br>konsern                                | 2    |                   |                   |
| Investeringer i<br>tilknyttet selskap                             | 4    | 10 000            | 10 000            |
| Lån til tilknyttet<br>selskap og felles<br>kontrollert virksomhet | 2    | 4 505 400         | 4 544 400         |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b>                          |      | <b>4 515 400</b>  | <b>4 554 400</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |      | <b>5 181 300</b>  | <b>5 332 800</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>  | 5, 6 | <b>37 600 631</b> | <b>33 619 844</b> |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      |                   |                   |
|   |      | 79 156            | 79 156            |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                                   | 2    | 186 060           | 105 000           |
| <b>Sum fordringer</b>   |      | <b>265 216</b>    | <b>184 156</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter<br/>og lignende</b>                    |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                                  |      |                   |                   |
|   |      | 981 536           | 5 947 706         |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b>                |      | <b>981 536</b>    | <b>5 947 706</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |      | <b>38 847 383</b> | <b>39 751 706</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>44 028 683</b> | <b>45 084 506</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>                         |      |                   |                   |



|  |      |                   |                   |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 7, 8 | 30 000            | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital                 | 8    |                   |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>            |      | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                          | 8    | 7 380 003         | 7 472 273         |
| Udekket tap                                | 8    |                   |                   |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |      | <b>7 380 003</b>  | <b>7 472 273</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |      | <b>7 410 003</b>  | <b>7 502 273</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                               | 3    | 180 283           | 183 201           |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |      | <b>180 283</b>    | <b>183 201</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |      |                   |                   |
| Gjeld til                                  |      |                   |                   |
| kredittinstitusjoner                       | 5    | 25 154 229        | 24 765 870        |
| Ansvarlig lånekapital                      | 9    | 5 208 497         | 4 097 708         |
| Øvrig langsiktig gjeld                     | 2    | 3 994 400         | 5 473 476         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |      | <b>34 357 126</b> | <b>34 337 054</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |      | <b>34 537 409</b> | <b>34 520 255</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                            |      | 262 202           | 547 647           |
| Betalbar skatt                             | 3    | 1 282 352         | 1 858 961         |
| Skyldig offentlige avgifter                |      | 15 667            |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 2    |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                     | 2    | 521 049           | 655 371           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |      | <b>2 081 270</b>  | <b>3 061 979</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                           |      | <b>36 618 679</b> | <b>37 582 234</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      | <b>44 028 683</b> | <b>45 084 506</b> |



Organisasjonsnr: 918 284 818  
A.F EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



# Årsregnskap 2023

A.F Eiendom AS  
Org.nr. 918 284 818

Innhold:

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



| <b>Resultatregnskap</b>                               |             |                |                   |
|---|-------------|----------------|-------------------|
| A.F Eiendom AS  |             |                |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>    | <b>2022</b>       |
| Salgsinntekt  |             | 327 012        | 61 263 074        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |             | <b>327 012</b> | <b>61 263 074</b> |
| Varekostnad   |             | -266 128       | 53 673 565        |
| Lønnskostnad  | 1           | 42 010         | 24 678            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 112 500        | 9 324             |
| Annen driftskostnad                                   |             | 442 158        | 376 579           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |             | <b>330 540</b> | <b>54 084 147</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>-3 528</b>  | <b>7 178 928</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                |                   |
| Annen renteinntekt                                    | 2           | 31 349         | 42 113            |
| Annen finansinntekt                                   |             | 11             | 0                 |
| Annen rentekostnad                                    | 2           | 105 582        | 65 508            |
| Annen finanskostnad                                   |             | 17 437         | 17 437            |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |             | <b>-91 659</b> | <b>-40 832</b>    |
| Resultat før skattekostnad                            |             | -95 187        | 7 138 095         |
| Skattekostnad på resultat                             | 3           | -2 918         | 1 574 660         |
| <b>Årsresultat</b>                                    |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                   |             |                |                   |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             | 0              | 5 563 435         |
| Overført fra annen egenkapital                        |             | 92 269         | 0                 |
| <b>Sum overføringer</b>                               |             | <b>-92 269</b> | <b>5 563 435</b>  |



| <b>Balanse</b>  |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| A.F Eiendom AS  |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>  |             |                   |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          |             | 665 900           | 778 400           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |             | <b>665 900</b>    | <b>778 400</b>    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |             |                   |                   |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 4           | 10 000            | 10 000            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 2           | 4 505 400         | 4 544 400         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |             | <b>4 515 400</b>  | <b>4 554 400</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |             | <b>5 181 300</b>  | <b>5 332 800</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>   |             |                   |                   |
| Varer under tilvirkning                                     | 5, 6        | 37 600 631        | 33 619 844        |
| <b>Fordringer</b>   |             |                   |                   |
| Kundefordringer   |             | 79 156            | 79 156            |
| Andre kortsiktige fordringer                                | 2           | 186 060           | 105 000           |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |             | <b>265 216</b>    | <b>184 156</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |             | 981 536           | 5 947 706         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |             | <b>38 847 383</b> | <b>39 751 706</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>  |             | <b>44 028 683</b> | <b>45 084 506</b> |



| <b>Balanse</b>                         |             |  |                   |
|--|-------------|--|-------------------|
| A.F Eiendom AS                         |             |  |                   |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            | <b>Note</b> | <b>2023</b>                            | <b>2022</b>       |
| <b>Egenkapital</b>                     |             |  |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |             |  |                   |
| Aksjekapital                           | 7, 8        | 30 000                                 | 30 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |             | <b>30 000</b>                          | <b>30 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |             |  |                   |
| Annen egenkapital                      | 8           | 7 380 003                              | 7 472 273         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |             | <b>7 380 003</b>                       | <b>7 472 273</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |             | <b>7 410 003</b>                       | <b>7 502 273</b>  |
| <b>Gjeld</b>                           |             |  |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |             |  |                   |
| Utsatt skatt                           | 3           | 180 283                                | 183 201           |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |             | <b>180 283</b>                         | <b>183 201</b>    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |             |  |                   |
| Ansvarlig lån                          | 9           | 5 208 497                              | 4 097 708         |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 5           | 25 154 229                             | 24 765 870        |
| Øvrig langsiktig gjeld                 | 2           | 3 994 400                              | 5 473 476         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |             | <b>34 357 126</b>                      | <b>34 337 054</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |             |  |                   |
| Leverandørgjeld                        |             | 262 202                                | 547 647           |
| Betalbar skatt                         | 3           | 1 282 352                              | 1 858 961         |
| Skyldig offentlige avgifter            |             | 15 667                                 | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 2           | 521 049                                | 655 371           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |             | <b>2 081 270</b>                       | <b>3 061 979</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                       |             | <b>36 618 679</b>                      | <b>37 582 234</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |             | <b>44 028 683</b>                      | <b>45 084 506</b> |
| Oslo, 12. juli 2024                    |             |  |                   |
| _____<br>Atle Farstad<br>styreleder    |             | _____<br>André Farstad<br>daglig leder |                   |
| A.F Eiendom AS                         |             | Side 3                                 |                   |



## Noter

### A.F Eiendom AS

#### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

#### Aksjer

Aksjer i tilknyttet selskap er oppført etter kostmetoden. I de tilfeller den virkelige verdien er lavere enn kostprisen, og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

Investeringer i markedsbaserte aksjer, aksjefond og andre verdipapirer er vurdert til markedsverdi.

#### Varer under tilvirkning - fullført kontrakts metode

Varer under tilvirkning er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. I regnskapet har vi fom 1.1.19 endret prinsipp til å også aktivere byggelånsrenter på eiendomsutviklingsprosjektene.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Note 1 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, med mer

| Lønnskostnader     | 2023          | 2022          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 26 991        | 0             |
| Andre ytelser      | 15 019        | 24 678        |
| <b>Sum</b>         | <b>42 010</b> | <b>24 678</b> |
| Antall årsverk     | 0             | 0             |



## Noter

### A.F Eiendom AS

#### Note 2 – Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

|  | 2023      | 2022      |
|--|-----------|-----------|
| Langsiktig fordring på nærstående parter | 4 544 400 | 4 544 400 |
| Andre fordringer på nærstående parter    | 86 060    | 25 000    |
| Langsiktig gjeld til nærstående parter   | 0         | 1 479 076 |
| Kortsiktig gjeld til nærstående parter   | 0         | 15 350    |

Den langsiktige fordringen er lån til to datterselskaper av tilknyttet selskap Revir Eiendom AS. Andre fordringer er til Revir Eiendom AS og aksjonær. Det er ikke beregnet renter av dette mellomværende i 2023.

#### Note 3 – Skattekostnad

|  |                 |                  |                |
|--|-----------------|------------------|----------------|
| <b>Årets skattekostnad består av:</b>                | <b>2023</b>     | <b>2022</b>      |                |
| Skyldig betalbar skatt                               | 1 282 352       | 1 858 961        |                |
| Rest skyldig betalbar skatt fra i fjor               | -1 282 352      | 0                |                |
| Endring utsatt skatt                                 | -2 918          | -284 301         |                |
| <b>Netto skattekostnad</b>                           | <b>-2 918</b>   | <b>1 574 660</b> |                |
| <b>Utsatt skatt /utsatt skattefordel:</b>            | <b>31.12.23</b> | <b>31.12.22</b>  | <b>Endring</b> |
| Netto grunnlag                                       | 819 467         | 832 731          | -13 264        |
| <b>Utsatt skatt (+)/skattefordel (-) 22 % / 22 %</b> | <b>180 283</b>  | <b>183 201</b>   | <b>-2 918</b>  |

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt / utsatt skattefordel.

#### Note 4 – Investering i tilknyttet selskap

| Selskapsnavn     | Forretningssted | Bokført verdi | Eierandel | Resultat 2023 | EK pr 31.12.23 |
|------------------|-----------------|---------------|-----------|---------------|----------------|
| Revir Eiendom AS | Oslo            | 10 000        | 33 %      | -46 486       | -61 518        |

#### Note 5 – Pantstillelser og garantier m.v.

##### Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:

|                       | 2023       | 2022       |
|-----------------------|------------|------------|
| Pantelån bil          | 707 655    | 765 870    |
| Pantelån fast eiendom | 24 446 574 | 24 000 000 |

##### Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:

|                                    | 2023       | 2022       |
|------------------------------------|------------|------------|
| Transportmidler                    | 665 900    | 778 400    |
| Eiendomsprosjekter under utvikling | 37 600 631 | 33 619 844 |

Pantelån fast eiendom er pantsatt med sikkerhet i eiendommen Dalsveien 45 A (gnr. 33, bnr. 1442), Oslo kommune.

Selskapet har, iht bustadoppføringslova § 12, stilt garanti ifm salg av boliger med totalt kr 7 542 500 pr 31.12.23.



## Noter

### A.F Eiendom AS

#### Note 6 – Varer under tilvirkning

Varer under tilvirkning er fordelt på følgende eiendomsprosjekter:

|                | 2023       | 2022       |
|----------------|------------|------------|
| Dalsveien 45 A | 37 600 631 | 33 619 844 |

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode. Byggelånsrentene aktiveres på prosjektene. Fortjenesten inntektsføres ikke før prosjektet er endelig overlevert kjøper.

#### Note 7 – Antall aksjer, aksjonærer

| Aksjeklasse     | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100    | 300       | 30 000      |

#### Selskapets aksjonærer er:

|  | Antall aksjer | Eierandel |
|--|---------------|-----------|
| AFA Investment AS <sup>∇</sup> / styreleder Atle Farstad | 50            | 50 %      |
| A.S.K AS <sup>∇</sup> / daglig leder André Farstad       | 50            | 50 %      |

#### Note 8 – Egenkapital, fortsatt drift, mv.

| Årets endring i egenkapital: | Aksjekapital  | Udekket tap | Annen EK         | Sum              |
|------------------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.           | 30 000        | 0           | 7 472 273        | 7 502 273        |
| Årets resultat               |               | 0           | -92 269          | -92 269          |
| <b>Egenkapital 31.12.</b>    | <b>30 000</b> | <b>0</b>    | <b>7 380 003</b> | <b>7 410 003</b> |

#### Fortsatt drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

#### Note 9 – Ansvarlige lån

Selskapet tok i 2022 opp to ansvarlige lån på kr 2 000 000 hver. Påløpte renter på totalt kr 1 110 790 er lagt til saldoen pr 31.12.23. Begge lånene er knyttet til eiendomsprosjektet Dalsveien 45 A, og både hovedstol og renter forfaller til betaling når siste bolig i prosjektet er overlevert.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Farstad, Andre**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/12/2024 22:05:02

**Farstad, Atle**

Norwegian BankID

07/15/2024 09:07:14

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.



## ENTER REVISJON

Enter Revisjon AS  
Tlf: +47 33 00 30 60  
E-post: [post@enterrevisjon.no](mailto:post@enterrevisjon.no)  
Org.nr.: 987 597 046 MVA  
Foretaksregisteret

Enter Revisjon avd. Tønsberg  
Kilengt. 1, 3117 Tønsberg

Enter Revisjon avd. Horten  
C. Andersensgt. 11 A, 3181 Horten

**Partnere**  
Villy Lysgard  
Ole Martin Bekkevold  
Raymond Meinerty  
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i  
A.F Eiendom AS

### Uavhengig revisors beretning for 2023

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A.F Eiendom AS som viser et underskudd på kr 92 269. 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 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 under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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

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 på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tønsberg, 12. juli 2024

Enter Revisjon AS

Raymond Meinerty  
statsautorisert revisor