



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsons gate 60B
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ken Tollaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 230	1 371
Annen driftsinntekt		686 873	612 717
Sum inntekter		689 103	614 088
Kostnader			
Varekostnad		1 332	
Avskrivning	2	171 862	171 862
Annen driftskostnad	3	355 641	239 777
Sum kostnader		528 835	411 639
Driftsresultat		160 268	202 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			6
Sum finansinntekter			6
Annen finanskostnad		152 459	178 711
Sum finanskostnader		152 459	178 711
Netto finans		-152 459	-178 705
Ordinært resultat før skattekostnad		7 809	23 744
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 903	251
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 906	23 493
Årsresultat	5	5 906	23 493
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	5 906	23 493
Sum overføringer og disponeringer		5 906	23 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 452 877	4 610 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	26 234	40 409
Sum varige driftsmidler		4 479 111	4 650 973
Sum anleggsmidler		4 479 111	4 650 973
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		33 037	38 760
Andre fordringer		16 386	7 844
Sum fordringer		49 423	46 604
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 761	6 490
Sum omløpsmidler		84 184	53 094
SUM EIENDELER		4 563 295	4 704 067
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	954 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		948 430	894 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital	6	4 506	-1 400
Sum opptjent egenkapital		4 506	-1 400
Sum egenkapital		952 936	893 030
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 154	251
Sum avsetninger for forpliktelser		2 154	251
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 564 936	3 751 752
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	20 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 566 506	3 771 752
Sum langsiktig gjeld		3 568 660	3 772 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 151	16 681
Annen kortsiktig gjeld		10 548	22 353
Sum kortsiktig gjeld		41 699	39 034
Sum gjeld		3 610 359	3 811 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 563 295	4 704 067



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 167346

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsøns gate 60B
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ken Tollaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 26.03.2022

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: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 230	1 371
Annen driftsinntekt		686 873	612 717
Sum inntekter		689 103	614 088
Kostnader			
Varekostnad		1 332	
Avskrivning	2	171 862	171 862
Annen driftskostnad	3	355 641	239 777
Sum kostnader		528 835	411 639
Driftsresultat		160 268	202 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			6
Sum finansinntekter			6
Annen finanskostnad		152 459	178 711
Sum finanskostnader		152 459	178 711
Netto finans		-152 459	-178 705
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 903	251
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 906	23 493
Årsresultat	5	5 906	23 493
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	5 906	23 493
Sum overføringer og disponeringer		5 906	23 493



Organisasjonsnr: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 452 877	4 610 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	26 234	40 409
Sum varige driftsmidler		4 479 111	4 650 973

Sum anleggsmidler		4 479 111	4 650 973
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		33 037	38 760
Andre fordringer		16 386	7 844
Sum fordringer		49 423	46 604

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 761	6 490
--	--	---------------	--------------

Sum omløpsmidler		84 184	53 094
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		4 563 295	4 704 067
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	954 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		948 430	894 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 506	-1 400
Sum opptjent egenkapital		4 506	-1 400

Sum egenkapital		952 936	893 030
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 154	251
--------------	---	-------	-----



Sum avsetninger for forpliktelser		2 154	251
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	3 564 936	3 751 752
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	20 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 566 506	3 771 752
Sum langsiktig gjeld		3 568 660	3 772 003
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 151	16 681
Annen kortsiktig gjeld		10 548	22 353
Sum kortsiktig gjeld		41 699	39 034
Sum gjeld		3 610 359	3 811 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 563 295	4 704 067



Organisasjonsnr: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	900.00	1060.00	954000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Primo Fysioterapi AS	450.00	50.00%	Ordinære aksjer
Cathrine Egeness	450.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	900.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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 stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	4 948 983	70 875	5 019 858
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 948 983	70 875	5 019 858
Akk.avskrivning 31.12.2021	-496 106	-44 641	-540 747
Balanseført pr. 31.12.2021	4 452 877	26 234	4 479 111
Årets avskrivninger	157 687	14 175	171 862
Økonomisk levetid	20-50	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

NOTE 3 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

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



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 4 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	1 903	251
Årets totale skattekostnad	<u>1 903</u>	<u>251</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	7 809	23 744
Permanente forskjeller	840	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 719	-3 129
Alminnelig inntekt	<u>20 368</u>	<u>20 615</u>
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-20 368</u>	<u>-20 615</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Driftsmidler inkl goodwill	463 983	475 702
Sum	<u>463 983</u>	<u>475 702</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-454 191</u>	<u>-474 559</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>9 792</u>	<u>1 143</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 154	251
 <i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	 2021	 2020
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	840	0
Sum permanente forskjeller	<u>840</u>	<u>0</u>

NOTE 5 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN - FORTSATT DRIFT

Landet er fortsatt rammet av Covid-19, men selskapet har klart å øke inntektene til tross for pandemien. Fremtidige inntekter kan dog være usikre på grunn av usikkerhet knyttet til pandemien, men styret ser positivt på fremtiden.

Årets resultat i InSitu Eiendom AS ble 5 906,- kroner mot 23 493,- kroner i 2020.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	900 000	-5 570	-1 400	893 030
Årsresultat	0	0	5 906	5 906
Kapitalforhøyelse	54 000	0	0	54 000
Egenkapital 31.12.	954 000	-5 570	4 506	952 936

Selskapet gjennomførte våren 2021 en kapitaløkning på kroner 54 000,-. Etter disponering av årsresultatet har Insitu Eiendom en egenkapital på kroner 952 936,- noe som tilsvarer en egenkapitalandel på tilnærmet 21%.

NOTE 7 - GJELD OG PANT

	2021	2020
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Pantelån	3 564 936	3 751 752
<i>Pantsatte eiendeler</i>		
Bygg	4 252 877	4 410 564
Tomt	200 000	200 000
Inventar	26 234	40 409
Kundefordringer	22 500	41 472
Sum	4 501 611	4 692 445
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>		
Gjeld til eiere	1 570	20 000

Av den langsiktige gjelden forfaller kroner 2 630 856,- senere enn om fem år.

NOTE 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	900	1 060	954 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Primo Fysioterapi AS, Styrerepresentant	450	50 %	50 %
Cathrine Egeness, Styremedlem	450	50 %	50 %
Sum	900	100 %	100 %



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021



Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
5.4 Insitu Eiendom AS 2021.pdf	Kirkkjell, Ivar Johan	26.01.1952	22.03.2022 21:31
5.4 Insitu Eiendom AS 2021.pdf	Tollaksen, Ken Rikard	11.07.1977	22.03.2022 21:21
5.4 Insitu Eiendom AS 2021.pdf	Egeness, Cathrine	21.07.1961	22.03.2022 21:34
5.4 Insitu Eiendom AS 2021.pdf	Meyer, Stine	25.04.1980	22.03.2022 21:24

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWR8l=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Side 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 230	1 371
Annen driftsinntekt		<u>686 873</u>	<u>612 717</u>
Sum driftsinntekter		<u>689 103</u>	<u>614 088</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		1 332	0
Avskrivning	2	171 862	171 862
Annen driftskostnad	3	<u>355 641</u>	<u>239 777</u>
Sum driftskostnader		<u>528 835</u>	<u>411 639</u>
Driftsresultat		<u>160 268</u>	<u>202 449</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	6
Annen finanskostnad		<u>152 459</u>	<u>178 711</u>
Netto finansposter		<u>-152 459</u>	<u>-178 705</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 809</u>	<u>23 744</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 903</u>	<u>251</u>
Årsresultat	5	<u>5 906</u>	<u>23 493</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	<u>5 906</u>	<u>23 493</u>

Side 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 452 877	4 610 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	26 234	40 409
Sum varige driftsmidler		<u>4 479 111</u>	<u>4 650 973</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 479 111</u>	<u>4 650 973</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		33 037	38 760
Andre fordringer		16 386	7 844
Sum fordringer		<u>49 423</u>	<u>46 604</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>34 761</u>	<u>6 490</u>
Sum omløpsmidler		<u>84 184</u>	<u>53 094</u>
Sum eiendeler		<u>4 563 295</u>	<u>4 704 067</u>

Side 3



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWb8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	954 000	900 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>948 430</u>	<u>894 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	4 506	-1 400
Sum opptjent egenkapital		<u>4 506</u>	<u>-1 400</u>
Sum egenkapital		<u>952 936</u>	<u>893 030</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 154	251
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 154</u>	<u>251</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 564 936	3 751 752
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	20 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 566 506</u>	<u>3 771 752</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		31 151	16 681
Annen kortsiktig gjeld		10 548	22 353
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 699</u>	<u>39 034</u>
Sum gjeld		<u>3 610 359</u>	<u>3 811 037</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 563 295</u>	<u>4 704 067</u>

31. desember 2021
Sandnessjøen, .

Ken Rikard Tollaksen
Styrets leder

Cathrine Egeness
Daglig leder/ styremedlem

Ivar Johan Kirkfjell
Styremedlem

Stine Meyer
Styremedlem

Side 4



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Side 5



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	4 948 983	70 875	5 019 858
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 948 983	70 875	5 019 858
Akk.avskrivning 31.12.2021	-496 106	-44 641	-540 747
Balanseført pr. 31.12.2021	4 452 877	26 234	4 479 111
Årets avskrivninger	157 687	14 175	171 862
Økonomisk levetid	20-50	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

NOTE 3 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

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

Side 6



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 4 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	1 903	251
Årets totale skattekostnad	<u>1 903</u>	<u>251</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	7 809	23 744
Permanente forskjeller	840	0
Endring i midlertidige forskjeller	11 719	-3 129
Alminnelig inntekt	<u>20 368</u>	<u>20 615</u>
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-20 368</u>	<u>-20 615</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	463 983	475 702
Sum	<u>463 983</u>	<u>475 702</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-454 191</u>	<u>-474 559</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>9 792</u>	<u>1 143</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 154	251
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	2021	2020
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	840	0
Sum permanente forskjeller	<u>840</u>	<u>0</u>

NOTE 5 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN - FORTSATT DRIFT

Landet er fortsatt rammet av Covid-19, men selskapet har klart å øke inntektene til tross for pandemien. Fremtidige inntekter kan dog være usikre på grunn av usikkerhet knyttet til pandemien, men styret ser positivt på fremtiden.

Årets resultat i Insitu Eiendom AS ble 5 906,- kroner mot 23 493,- kroner i 2020.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.

Side 7



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

Noter til regnskapet for 2021

NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	900 000	-5 570	-1 400	893 030
Årsresultat	0	0	5 906	5 906
Kapitalforhøyelse	54 000	0	0	54 000
Egenkapital 31.12.	954 000	-5 570	4 506	952 936

Selskapet gjennomførte våren 2021 en kapitaløkning på kroner 54 000,-. Etter disponering av årsresultatet har InSitu Eiendom en egenkapital på kroner 952 936,- noe som tilsvarer en egenkapitalandel på tilnærmet 21%.

NOTE 7 - GJELD OG PANT

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Pantelån	3 564 936	3 751 752
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Bygg	4 252 877	4 410 564
Tomt	200 000	200 000
Inventar	26 234	40 409
Kundefordringer	22 500	41 472
Sum	4 501 611	4 692 445
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til eiere	1 570	20 000

Av den langsiktige gjelden forfaller kroner 2 630 856,- senere enn om fem år.

NOTE 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	900	1 060	954 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Primo Fysioterapi AS, Styrerepresentant	450	50 %	50 %
Cathrine Egeness, Styremedlem	450	50 %	50 %
Sum	900	100 %	100 %

Side 8



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: RR6lQqZ+voaJxOWh8HOFZGWQIN4XOZsAaRzcv5BWRBI=