



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 050 360
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOMUS EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Beddingen 20
0250 OSLO

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: Øystein Røe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 730 803 | 374 187 |
| Annen driftsinntekt | | 2 825 949 | 5 000 000 |
| Sum inntekter | | 3 556 752 | 5 374 187 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 286 184 | 95 579 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 031 926 | 1 206 409 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 331 047 | 335 286 |
| Annen driftskostnad | 1 | 1 284 242 | 814 094 |
| Sum kostnader | | 2 933 400 | 2 451 369 |
| Driftsresultat | | 623 352 | 2 922 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 10 675 280 | 12 872 145 |
| Mottatt konsernbidrag | | | 86 438 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 193 719 | 48 150 |
| Annen renteinntekt | | 638 | 5 |
| Annen finansinntekt | | 2 186 743 | 820 271 |
| Sum finansinntekter | | 13 056 380 | 13 827 009 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 551 231 | 520 469 |
| Annen rentekostnad | | 590 053 | 157 752 |
| Sum finanskostnader | | 1 141 284 | 678 222 |
| Netto finans | | 11 915 096 | 13 148 787 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 12 538 448 | 16 071 605 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 95 570 | -111 362 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Årsresultat | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 442 878 | 16 182 967 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Totalresultat | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | 3 300 000 | 1 000 000 |
| Overført annen egenkapital | | 9 142 878 | 15 182 967 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 12 442 878 | 16 182 967 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 3 804 440 | 3 900 010 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 804 440 | 3 900 010 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 17 181 428 | 7 512 986 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 8 | 2 039 879 | 1 423 170 |
| Sum varige driftsmidler | | 19 221 307 | 8 936 157 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 5 018 000 | 5 018 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | 20 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 10 602 102 | 37 717 347 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 620 102 | 42 755 347 |
| Sum anleggsmidler | | 38 645 849 | 55 591 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 37 400 |
| Fordringer på konsernselskap | 5 | 34 894 353 | 7 326 872 |
| Andre fordringer | | 71 289 | 80 025 |
| Sum fordringer | | 34 965 643 | 7 444 297 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Kontanter og bankbeholdning | | 5 158 156 | 6 528 684 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 158 156 | 6 528 684 |
| Sum omløpsmidler | | 40 123 798 | 13 972 981 |
| SUM EIENDELER | | 78 769 647 | 69 564 494 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 000 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 59 648 454 | 50 505 576 |
| Sum opptjent egenkapital | | 59 648 454 | 50 505 576 |
| Sum egenkapital | 7 | 59 678 454 | 50 535 576 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 17 984 917 | 5 512 888 |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 522 459 | 13 157 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 507 376 | 18 670 605 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 507 376 | 18 670 605 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 287 316 | 135 228 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 88 198 | 88 346 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 208 304 | 134 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 583 818 | 358 314 |
| Sum gjeld | | 19 091 194 | 19 028 918 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 78 769 648 | 69 564 494 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583324

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 050 360
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOMUS EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Beddingen 20
0250 OSLO

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: Øystein Røe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 17.07.2023

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: 999 050 360
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 730 803 | 374 187 |
| Annen driftsinntekt | | 2 825 949 | 5 000 000 |
| Sum inntekter | | 3 556 752 | 5 374 187 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 286 184 | 95 579 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 031 926 | 1 206 409 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 331 047 | 335 286 |
| Annen driftskostnad | 1 | 1 284 242 | 814 094 |
| Sum kostnader | | 2 933 400 | 2 451 369 |
| Driftsresultat | | 623 352 | 2 922 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 10 675 280 | 12 872 145 |
| Mottatt konsernbidrag | | | 86 438 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 193 719 | 48 150 |
| Annen renteinntekt | | 638 | 5 |
| Annen finansinntekt | | 2 186 743 | 820 271 |
| Sum finansinntekter | | 13 056 380 | 13 827 009 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 551 231 | 520 469 |
| Annen rentekostnad | | 590 053 | 157 752 |
| Sum finanskostnader | | 1 141 284 | 678 222 |
| Netto finans | | 11 915 096 | 13 148 787 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 12 538 448 | 16 071 605 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 95 570 | -111 362 |
| Årsresultat | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Totalresultat | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | 3 300 000 | 1 000 000 |
| Overført annen egenkapital | 9 142 878 | 15 182 967 |
| Sum overføringer og disponeringer | 12 442 878 | 16 182 967 |



Organisasjonsnr: 999 050 360
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 3 804 440 | 3 900 010 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 3 804 440 | 3 900 010 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 17 181 428 | 7 512 986 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 8 | 2 039 879 | 1 423 170 |
| Sum varige driftsmidler | | 19 221 307 | 8 936 157 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 5 018 000 | 5 018 000 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | 20 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 10 602 102 | 37 717 347 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 15 620 102 | 42 755 347 |
| Sum anleggsmidler | | 38 645 849 | 55 591 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 37 400 |
| Fordringer på konsernselskap | 5 | 34 894 353 | 7 326 872 |
| Andre fordringer | | 71 289 | 80 025 |
| Sum fordringer | | 34 965 643 | 7 444 297 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Kontanter og bankbeholdning | | 5 158 156 | 6 528 684 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 158 156 | 6 528 684 |
| Sum omløpsmidler | | 40 123 798 | 13 972 981 |
| SUM EIENDELER | | 78 769 647 | 69 564 494 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 30 000 | 30 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 59 648 454 | 50 505 576 |
| Sum opptjent egenkapital | | 59 648 454 | 50 505 576 |
| Sum egenkapital | 7 | 59 678 454 | 50 535 576 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 17 984 917 | 5 512 888 |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 522 459 | 13 157 717 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 18 507 376 | 18 670 605 |
| Sum langsiktig gjeld | | 18 507 376 | 18 670 605 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 287 316 | 135 228 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 88 198 | 88 346 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 208 304 | 134 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 583 818 | 358 314 |
| Sum gjeld | | 19 091 194 | 19 028 918 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 78 769 648 | 69 564 494 |



Organisasjonsnr: 999 050 360
DOMUS EIENDOM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



berge lundal

Til generalforsamlingen i Domus Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Domus Eiendom Holding AS sitt årsregnskap som 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 revisjon 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

Styret og daglig leder (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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022
Domus Eiendom Holding AS

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 13. juni 2023
berge & lundal revisjonsselskap as

Harald-Rune Nilsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signatur)

side 2 av 2



Elektronisk signatur

Signert av

Nilsen, Harald-Rune
Norwegian BankID

Dato og tid

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


30.06.2023 14:37:54


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.



**Årsregnskap
Domus Eiendom Holding AS
2022**

 BankID Signing
Stian Sand
2023-06-30

 BankID Signing
Øystein Røe
2023-06-30

 BankID Signing
Christian Holtedahl Bakke
2023-06-30

 BankID Signing
Nils Kristian Fossdal
2023-07-02



Domus Eiendom Holding AS

**Resultatregnskap for perioden
1. januar 2022 til 31. desember 2022**

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 730 803 | 374 187 |
| Annen driftsinntekt | | 2 825 949 | 5 000 000 |
| Sum driftsinntekter | | 3 556 752 | 5 374 187 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 286 184 | 95 579 |
| Lønnskostnad | 1 | 1 031 926 | 1 206 409 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 331 047 | 335 286 |
| Annen driftskostnad | 1 | 1 284 242 | 814 094 |
| Sum driftskostnader | | 2 933 400 | 2 451 369 |
| Driftsresultat | | 623 352 | 2 922 818 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | | 10 675 280 | 12 872 145 |
| Mottatt konsernbidrag | | 0 | 86 438 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 193 719 | 48 150 |
| Annen renteinntekt | | 638 | 5 |
| Annen finansinntekt | | 2 186 743 | 820 271 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 551 231 | 520 469 |
| Annen rentekostnad | | 590 053 | 157 752 |
| Resultat av finansposter | | 11 915 096 | 13 148 787 |
| Resultat før skattekostnad | | 12 538 448 | 16 071 605 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 95 570 | (111 362) |
| Årsresultat | | 12 442 878 | 16 182 967 |
| Overføringer | | | |
| Tilleggsutbytte | | 3 300 000 | 1 000 000 |
| Overført annen egenkapital | | 9 142 878 | 15 182 967 |
| Overført til udekket underskudd | | 0 | 0 |
| Sum overføringer | | 12 442 878 | 16 182 967 |



Domus Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember 2022

Eiendeler

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 3 804 440 | 3 900 010 |
| <i>Sum immaterielle eiendeler</i> | | <i>3 804 440</i> | <i>3 900 010</i> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 17 181 428 | 7 512 986 |
| Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende | 3, 8 | 2 039 879 | 1 423 170 |
| <i>Sum varige driftsmidler</i> | | <i>19 221 307</i> | <i>8 936 157</i> |
| Investeringer i datterselskap | 4 | 5 018 000 | 5 018 000 |
| Investeringer i annet foretak i samme konsern | 4 | 0 | 20 000 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 10 602 102 | 37 717 347 |
| <i>Sum finansielle anleggsmidler</i> | | <i>15 620 102</i> | <i>42 755 347</i> |
| Sum anleggsmidler | | 38 645 849 | 55 591 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 37 400 |
| Fordringer på konsernselskap | 5 | 34 894 353 | 7 326 872 |
| Andre fordringer | | 71 289 | 80 025 |
| <i>Sum fordringer</i> | | <i>34 965 643</i> | <i>7 444 297</i> |
| Kontanter og bankbeholdning | | 5 158 156 | 6 528 684 |
| Sum omløpsmidler | | 40 123 798 | 13 972 981 |
| Sum eiendeler | | 78 769 647 | 69 564 494 |



Domus Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember 2022

Egenkapital og gjeld

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 30 000 | 30 000 |
| <i>Sum innskutt egenkapital</i> | | <i>30 000</i> | <i>30 000</i> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 59 648 454 | 50 505 576 |
| <i>Sum opptjent egenkapital</i> | | <i>59 648 454</i> | <i>50 505 576</i> |
| Sum egenkapital | 7 | 59 678 454 | 50 535 576 |
| Gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 17 984 917 | 5 512 888 |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 5 | 522 459 | 13 157 717 |
| <i>Sum annen langsiktig gjeld</i> | | <i>18 507 376</i> | <i>18 670 605</i> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 287 316 | 135 228 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 88 198 | 88 346 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 208 304 | 134 740 |
| <i>Sum kortsiktig gjeld</i> | | <i>583 818</i> | <i>358 314</i> |
| Sum gjeld | | 19 091 194 | 19 028 918 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 78 769 648 | 69 564 494 |



Domus Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31. desember 2022

Egenkapital og gjeld

13.06.2023

Stian Sand
styreleder

Øystein Røe
styremedlem/daglig leder

Nils K. Fossdal
styremedlem

Christian H. Bakke
styremedlem



Noter til regnskapet

31. desember 2022

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/-standarder for små foretak.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt 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 mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid nedskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Investering i datterselskap

Datterselskapet er klassifisert som et anleggsmiddel og er bokført til kostpris. Dersom investeringen blir utsatt for ikke-forbigående verdifall vil den nedskrives til virkelig verdi. Nedskrivningen vil bli reversert dersom grunnlaget for den ikke lengre er tilstede. Inntekter fra investeringer blir klassifisert som finansinntekter.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (2021: 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.



1. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 822 953 | 1 009 489 |
| Arbeidsgiveravgift | 164 436 | 180 487 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre ytelser | 44 537 | 16 434 |
| Sum | 1 031 926 | 1 206 409 |

Gjennomsnittlig antall årsverk i løpet av regnskapsåret har vært 2.

Selskapet er ikke pliktig til å etablere tjenstepensjon for de ansatte etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Honorar til revisor fordeler seg som følger (alle beløp er oppgitt eks. mva):

| | 2022 | 2021 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 48 950 | 48 125 |
| Sum | 48 950 | 48 125 |



2. Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/- skattefordel | 95 570 | -111 362 |
| Sum skattekostnad | 95 570 | -111 362 |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | | |
|---|-------------------|-----------------|
| Resultat før skatt | 12 538 448 | 16 071 605 |
| Permanente forskjeller | -12 290 876 | -17 159 440 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 606 622 | 92 041 |
| Årets skattegrunnlag før anvendelse av underskudd til fremføring | -1 359 050 | -995 795 |
| Anvendt / overført underskudd til fremføring | 0 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | -1 359 050 | -995 795 |

Oversikt over midlertidige forskjeller:

| | Endring | | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | -45 063 | 475 678 | 430 615 |
| Gevinst- og tapskonto | -1 561 559 | 1 561 559 | 0 |
| Sum | -1 606 622 | 2 037 237 | 430 615 |
| Underskudd til fremføring | 1 359 050 | -19 423 565 | -18 064 515 |
| Sum | -247 572 | -17 386 328 | -17 633 900 |
| Beregnet utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2021: 22 %) | -54 466 | -3 824 992 | -3 879 458 |
| Bokført utsatt skatt/- skattefordel(-), 22 % (2021: 22 %) | -95 570 | -3 804 440 | -3 900 010 |

Utsatt skattefordel er balanseført.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % (2021: 22 %) av resultat før skatt:

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Resultat før skatt (22 %) | 2 758 459 | 3 535 753 |
| Permanente forskjeller (22 %) | -2 703 993 | -3 775 077 |
| Effekt av endring i skattesats | 0 | 0 |
| Beregnet skattekostnad | 54 466 | -239 324 |

3. Varige driftsmidler

| | Ikke avskrivbare driftsmidler | Bygn. og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l | Sum |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 19 575 | 7 512 986 | 2 795 423 | 10 327 984 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | | 17 221 612 | 907 572 | 18 129 184 |
| Avgang solgte driftsmidler | | 7 512 986 | | 7 512 986 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 19 575 | 17 221 612 | 3 702 995 | 20 944 182 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12 | 0 | 40 184 | 1 682 691 | 1 722 875 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12 | | | | 0 |
| Reverserte nedskrivninger 31.12 | | | | 0 |
| Bokført verdi pr. 31.12 | 19 575 | 17 181 428 | 2 020 304 | 19 221 307 |
| Årets avskrivninger | 0 | 40 184 | 290 863 | 331 047 |



Økonomisk levetid 0 år 250 år 5 år

Driftsmidlene avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

4. Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| Selskap | Forretning s-kontor | Eierandel | Bokført verdi | Egenkapital pr. 31.12 | Årets resultat |
|----------------------------|---------------------|-----------|---------------|-----------------------|----------------|
| Woxen Utvikling AS | OSLO | 56,67% | 1 | 549 341 | -21 862 |
| Brattlikollen Utvikling AS | OSLO | 100% | 5 018 000 | -177 754 | -337 621 |
| Østre Akervei 203 ANS | OSLO | 1% | 553 372 | 6 766 085 | 2 674 228 |
| Domus Sjøvik Holding AS | OSLO | 50% | 10 018 729 | 19 804 467 | -233 074 |
| Woxen Eiendomsservice AS | OSLO | 100% | 30 000 | -328 327 | -355 845 |

5. Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Foretak i samme konsern | Foretak i samme konsern | |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Fordringer | | |
| Kundefordringer | | 0 |
| Andre fordringer | 34 894 353 | 7 326 872 |
| Sum | 34 894 353 | 7 326 872 |
| Gjeld | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 522 459 | 13 157 717 |
| Sum | 522 459 | 13 157 717 |

6. Aksjekapitalen og aksjonærinformasjon

| Aksjekapitalen består av: | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---------------------------|--------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 30 | 30 000 |
| Sum | 1 000 | 30 | 30 000 |

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Domus Eiendom Holding AS hadde 2 aksjonærer pr.31.12.2022.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12:

| Aksjonær | Ordinære | Sum | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Mjøsblikk AS | 500 | 500 | 50% | 50% |
| Sandscape AS | 500 | 500 | 50% | 50% |
| Sum | 1 000 | 1 000 | 100% | 100% |

Styrets leder eier 69,6% av aksjene i Sandscape AS. Daglig leder eier alle aksjene i Mjøsblikk AS.



7. Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen EK | Sum |
|------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01 | 30 000 | 0 | 50 505 576 | 50 535 576 |
| Årets resultat | | | 12 442 878 | 12 442 878 |
| Utbytte | | | -3 300 000 | -3 300 000 |
| Egenkapital pr. 31.12 | 30 000 | 0 | 59 648 454 | 59 678 454 |

8. Fordringer og gjeld

| Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 17 984 917 | 5 512 888 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 |
| Sum | 17 984 917 | 5 512 888 |

Lånet i DNB blir flyttet til Sparebanken Sør i februar 2023. Gjelden har blitt redusert til kr 14.250.000 i 2023. Andel av gjelden som forfaller etter 5 år etter årsregnskapets slutt er da kr. 1.795.500

| Bokført verdi av andeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| Maskiner | 2 039 879 | 1 423 170 |
| Fast eiendom | 17 181 428 | 7 512 986 |
| Øvrige | 0 | 0 |
| Sum | 19 221 307 | 8 936 157 |