



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 382 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM SPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Zhanna Petryaeva Tystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		762 168	440 661
Sum inntekter		762 168	440 661
Kostnader			
Varekostnad		42 280	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		300 004	255 734
Sum kostnader		342 284	255 734
Driftsresultat		419 884	184 927
Annen rentekostnad		128 998	112 278
Sum finanskostnader		128 998	112 278
Netto finans		-128 998	-112 278
Ordinært resultat før skattekostnad		290 886	72 650
Skattekostnad		1 349 487	1 312 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 058 601	-1 240 234
Årsresultat		-1 058 601	-1 240 233
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-786 715	-1 009 032
Annen egenkapital		-287 868	-231 202
Sum overføringer og disponeringer		-1 074 583	-1 240 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Goodwill	1	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 895 000	5 895 000
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	2	0	0
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	42 591	42 591
Investeringer i tilknyttet selskap	2	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 3	0	0
Andre langsiktige fordringer	3, 4	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591
Sum anleggsmidler		5 957 591	5 957 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		24 090	34 090
Andre kortsiktige fordringer	4	57 591	34 573
Konsernfordringer	2	0	0
Sum fordringer		81 681	68 663
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum annen langsiktig gjeld		5 668 374	5 591 426
Sum langsiktig gjeld		6 965 274	6 888 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 256	252 287
Betalbar skatt		29 608	-22 979
Skyldige offentlige avgifter		11 346	-10
Kortsiktig konserngjeld	2	0	0
Sum kortsiktig gjeld		92 210	229 298
Sum gjeld		7 057 484	7 117 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 306 435	6 144 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 677800

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 382 940
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM SPESIALISTEN AS
Forretningsadresse: Øvre Blekeveien 20
5003 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Zhanna Petryaeva Tystad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		762 168	440 661
Sum inntekter		762 168	440 661
Kostnader			
Varekostnad		42 280	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		300 004	255 734
Sum kostnader		342 284	255 734
Driftsresultat		419 884	184 927
Annen rentekostnad		128 998	112 278
Sum finanskostnader		128 998	112 278
Netto finans		-128 998	-112 278
Ordinært resultat før skattekostnad		290 886	72 650
Skattekostnad		1 349 487	1 312 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 058 601	-1 240 234
Årsresultat		-1 058 601	-1 240 233
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-786 715	-1 009 032
Annen egenkapital		-287 868	-231 202
Sum overføringer og disponeringer		-1 074 583	-1 240 234



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Goodwill	1	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 895 000	5 895 000
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	2	0	0
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	42 591	42 591
Investeringer i tilknyttet selskap	2	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2, 3	0	0
Andre langsiktige fordringer	3, 4	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591

Sum anleggsmidler **5 957 591** **5 957 591**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		24 090	34 090
Andre kortsiktige fordringer	4	57 591	34 573
Konsernfordringer	2	0	0
Sum fordringer		81 681	68 663

Investeringer



Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 146	118 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 146	118 004
Sum omløpsmidler		364 827	186 667
SUM EIENDELER		6 322 418	6 144 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 666	5 666
Sum innskutt egenkapital		35 666	35 666
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		786 715	1 009 032
Sum opptjent egenkapital		-786 715	-1 009 032
Sum egenkapital		-751 049	-973 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	0	0
Utsatt skatt		1 296 900	1 296 900
Sum avsetninger for forpliktelser		1 296 900	1 296 900
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	0	0
Obligasjonslån	5	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 165 809	3 106 450
Langsiktig konserngjeld	2, 5	6 880	0
Ansvarlig lånekapital	5	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 495 685	2 484 976
Sum annen langsiktig gjeld		5 668 374	5 591 426
Sum langsiktig gjeld		6 965 274	6 888 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 256	252 287
Betalbar skatt		29 608	-22 979
Skyldige offentlige avgifter		11 346	-10
Kortsiktig konserngjeld	2	0	0
Sum kortsiktig gjeld		92 210	229 298
Sum gjeld		7 057 484	7 117 624



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

6 306 435

6 144 258



Organisasjonsnr: 915 382 940
EIENDOM SPESIALISTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. 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 variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp



Note

3

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
62591.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		762 168	440 661
Sum driftsinntekter		762 168	440 661
Driftskostnader			
Varekostnad		-42 280	0
Annen driftskostnad		-300 004	-255 734
Sum driftskostnader		-342 284	-255 734
Driftsresultat		419 884	184 927
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-128 998	-112 278
Sum finanskostnader		-128 998	-112 278
Netto finans		-128 998	-112 278
Resultat før skattekostnad		290 886	72 650
Skattekostnad		-1 349 487	-1 312 883
Årsresultat		-1 058 601	-1 240 233
Overføringer			
Annen egenkapital		-287 868	-231 202
Udekket tap		-786 715	-1 009 032
Sum overføringer		-1 074 584	-1 240 233



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	5 895 000	5 895 000
Sum varige driftsmidler		5 895 000	5 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	42 591	42 591
Andre langsiktige fordringer	3, 4	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		62 591	62 591
Sum anleggsmidler		5 957 591	5 957 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		24 090	34 090
Andre kortsiktige fordringer	4	57 591	34 573
Sum fordringer		81 681	68 663
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		283 146	118 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		283 146	118 004
Sum omløpsmidler		364 827	186 668
SUM EIENDELER		6 322 417	6 144 258



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 666	5 666
Sum innskutt egenkapital		35 666	35 666
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-786 715	-1 009 032
Sum opptjent egenkapital		-786 715	-1 009 032
Sum egenkapital		-751 049	-973 366
Beregnet resultat (ikke bokført)			
Beregnet resultat (ikke bokført)		15 983	0
Sum beregnet resultat (ikke bokført)		15 983	0
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt		1 296 900	1 296 900
Sum avsetning og forpliktelser		1 296 900	1 296 900
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 165 809	3 106 450
Langsiktig konserngjeld	2, 5	6 880	0
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 495 685	2 484 976
Sum annen langsiktig gjeld		5 668 374	5 591 427
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 256	252 287
Betalbar skatt		29 608	-22 979
Skyldige offentlige avgifter		11 346	-10
Sum kortsiktig gjeld		92 210	229 298
Sum gjeld		7 057 484	7 117 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 322 418	6 144 259

Zhanna Petryaeva Tystad
styrets leder / daglig leder

Trond Tystad
styremedlem

Dmitry Petryaev
styremedlem



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

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 variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



EIENDOM SPESIALISTEN AS
915 382 940

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 62 591

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser