



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 877 505  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THERESGATE 31 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Karoline Kristiansens vei 2  
0661 OSLO

### 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: Svein Monrad Hov  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### 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, 23.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 115	
Annen driftsinntekt	1	3 558 984	3 556 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 562 099</b>	<b>3 556 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-39	2
Avskrivning på varige driftsmidler	2	383 453	383 453
Annen driftskostnad	3	979 400	1 086 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 362 814</b>	<b>1 470 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 199 285</b>	<b>2 085 717</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 392	17 943
Annen finansinntekt		867	14 607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 259</b>	<b>32 550</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 876 487	1 619 500
Annen rentekostnad		361	151
Annen finanskostnad			1 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 876 848</b>	<b>1 621 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 871 589</b>	<b>-1 588 823</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 672 304</b>	<b>496 894</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-367 906	109 341
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-1 304 398	387 553



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		-1 304 398	387 553



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	451 695	83 789
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>451 695</b>	<b>83 789</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	51 461 928	44 983 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 461 928</b>	<b>44 983 002</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 913 623</b>	<b>45 066 791</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		234 572	51 024
Andre kortsiktige fordringer		102 870	122 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>337 442</b>	<b>174 002</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		731 950	2 931 209
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>731 950</b>	<b>2 931 209</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 069 392</b>	<b>3 105 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,9,10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 762 042	1 762 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 792 042</b>	<b>1 792 042</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	3 224 338	1 919 940
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 224 338</b>	<b>-1 919 940</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 432 296</b>	<b>-127 898</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	49 178 509	44 359 008
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 244 424	2 088 602
Skyldig offentlige avgifter		-16 210	
Kortsiktig konserngjeld	4	3 928 884	1 636 216
Annen kortsiktig gjeld		79 703	216 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 236 801</b>	<b>3 940 891</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 415 310</b>	<b>48 299 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 452421

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 877 505  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: THERESESGATE 31 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Karoline Kristiansens vei 3  
0661 OSLO

#### 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: Svein Monrad Hov  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

#### 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 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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 917 877 505  
THERESESGATE 31 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 115	
Annen driftsinntekt	1	3 558 984	3 556 122
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 562 099</b>	<b>3 556 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-39	2
Avskrivning på varige driftsmidler	2	383 453	383 453
Annen driftskostnad	3	979 400	1 086 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 362 814</b>	<b>1 470 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 199 285</b>	<b>2 085 717</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 392	17 943
Annen finansinntekt		867	14 607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 259</b>	<b>32 550</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	3 876 487	1 619 500
Annen rentekostnad		361	151
Annen finanskostnad			1 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 876 848</b>	<b>1 621 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 871 589</b>	<b>-1 588 823</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		-367 906	109 341
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-1 304 398	387 553
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 304 398</b>	<b>387 553</b>



Organisasjonsnr: 917 877 505  
THERESESGATE 31 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	451 695	83 789
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>451 695</b>	<b>83 789</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	51 461 928	44 983 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 461 928</b>	<b>44 983 002</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 913 623</b>	<b>45 066 791</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		234 572	51 024
Andre kortsiktige fordringer		102 870	122 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>337 442</b>	<b>174 002</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		731 950	2 931 209
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>731 950</b>	<b>2 931 209</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 069 392</b>	<b>3 105 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,9,10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 762 042	1 762 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 792 042</b>	<b>1 792 042</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	3 224 338	1 919 940
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 224 338</b>	<b>-1 919 940</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 432 296</b>	<b>-127 898</b>



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig konserngjeld	4	
	49 178 509	44 359 008
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 244 424	2 088 602
Skyldig offentlige avgifter	-16 210	
Kortsiktig konserngjeld	4	
	3 928 884	1 636 216
Annen kortsiktig gjeld	79 703	216 073
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 236 801</b>	<b>3 940 891</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>54 415 310</b>	<b>48 299 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>



Organisasjonsnr: 917 877 505  
THERESESGATE 31 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Theresesgate 31 Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Theresesgate 31 Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Øyvind Hjemgård  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3BCLG-405E4-ZLCXA-D3Y4N-LHPPP-IDN3O



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Øyvind Hjemgård

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-30 06:49:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3BCLG-40SE4-ZLCXA-D3Y4N-LHPPP-IDN3O

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2021  
for  
Theresesgate 31 Eiendom AS**

**Organisasjonsnr. 917877505**



Theresesgate 31 Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		3 115	0
Annen driftsinntekt	1	3 558 984	3 556 122
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 562 099</b>	<b>3 556 122</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		(39)	2
Avskrivning på varige driftsmidler	2	383 453	383 453
Annen driftskostnad	3	979 400	1 086 950
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 362 814</b>	<b>1 470 405</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 199 285</b>	<b>2 085 717</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		4 392	17 943
Annen finansinntekt		867	14 607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 259</b>	<b>32 550</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	3 876 487	1 619 500
Annen rentekostnad		361	151
Annen finanskostnad		0	1 722
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 876 848</b>	<b>1 621 373</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(3 871 589)</b>	<b>(1 588 823)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 672 304)</b>	<b>496 894</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		(367 906)	109 341
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 304 398)</b>	<b>387 553</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(1 304 398)</b>	<b>387 553</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	(1 304 398)	387 553
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 304 398)</b>	<b>387 553</b>



## Theresesgate 31 Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021


	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	451 695	83 789
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>451 695</b>	<b>83 789</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7,8	51 461 928	44 983 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 461 928</b>	<b>44 983 002</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 913 623</b>	<b>45 066 791</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		234 572	51 024
Andre kortsiktige fordringer		102 870	122 978
<b>Sum fordringer</b>		<b>337 442</b>	<b>174 002</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		731 950	2 931 209
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 069 392</b>	<b>3 105 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,9,10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 762 042	1 762 042
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 792 042</b>	<b>1 792 042</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(3 224 338)	(1 919 940)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(3 224 338)</b>	<b>(1 919 940)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(1 432 296)</b>	<b>(127 898)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	49 178 509	44 359 008
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 244 424	2 088 602
Skyldig offentlige avgifter		(16 210)	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	3 928 884	1 636 216
Annen kortsiktig gjeld		79 703	216 073
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 236 801</b>	<b>3 940 891</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>54 415 310</b>	<b>48 299 899</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 983 014</b>	<b>48 172 002</b>



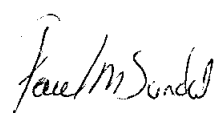
Theresesgate 31 Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

Note      31.12.2021      31.12.2020

  
Odd Erik Bunde  
Styrets leder

Oslø 18 5 - 2022

  
Paul Magnus Sundal  
Styremedlem



Theresesgate 31 Eiendom AS

## Noter 2021

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Husleieinntekter resultatføres i henhold til opptjeningprinsippet.

Alle beløp i NOK. Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2021.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives etter lineær metode.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.



Theresesgate 31 Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 1 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er investering i og utvikling av eiendom, herunder å delta i andre selskaper med samme type aktivitet. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Prosjekt i arbeid	Forretningsbygg og anlegg	Tomt Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	30 293 741	14 667 500	1 556 000	46 517 241
Tilgang	6 862 378	-	-	6 862 378
Avgang	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>37 156 119</b>	<b>14 667 500</b>	<b>1 556 000</b>	<b>53 379 619</b>
Akk avskrivninger 01.01	-	1 534 239	-	1 534 239
Akk avskrivninger 31.12	-	1 917 692	-	1 917 692
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>37 156 119</b>	<b>12 749 808</b>	<b>1 556 000</b>	<b>51 461 928</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>383 453</b>	<b>-</b>	<b>383 453</b>
Avskrivningsrate	0 %	2 %	0 %	
Avskrivningsplan	ingen	lineær	ingen	

### Note 3 - Annen driftskostnad

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke avsatt styrehonorar i 2021.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	57 613	36 454
<b>Totalt</b>	<b>57 613</b>	<b>36 454</b>



Theresesgate 31 Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig gjeld til T31 Invest AS	49 178 509	44 359 008
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>49 178 509</b>	<b>44 359 008</b>

<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Påløpte renter mellomværende	3 876 487	1 619 500
Mellomværende mva	52 397	16 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 928 884</b>	<b>1 636 216</b>

Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet

Mellomværender i konsernet renteberegnes med en fast rente på 8 % p.a.

### Note 5 - Egenkapitalbevegelse

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Samlet egenkapital</b>
Pr 1.1.	30 000	1 762 042	-1 919 940	-127 898
-Til årets resultat		0	-1 304 398	-1 304 398
<b>=Pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>1 762 042</b>	<b>-3 224 338</b>	<b>-1 432 296</b>

### Note 6 - Skatter

#### **Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Resultat før skattekostnad	-1 672 304
+/- Endr. forskj. som ikke inngår i grl. uts. skatt/sk.fordel	0
+/- Permanente forskjeller	0
<b>= Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-1 672 304</b>
+/- Endr. forskj. som inngår i grl. uts. skatt/skattefordel	18 419
+/- Endring i underskudd, kreditfradrag mv til fremføring	1 653 885
<b>= Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>
<b>= Skattepl. inntekt (gr.lag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>0</b>

#### **Fordeling av skattekostnaden**

Noter for Theresesgate 31 Eiendom AS

Organisasjonsnr. 917877505



Theresesgate 31 Eiendom AS

## Noter 2021

Betalbar skatt (gr.l. for betalbar skatt i resultat x sats)	0
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	-367 906
<b>= Skattekostnad (grunnlag for årets skattekostnad x sats)</b>	<b>-367 906</b>
<b>= Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>-367 906</b>

### **Betalbar skatt i balansen**

Betalbar skatt i skattekostnaden	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

### **Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	2 654 921	2 673 340
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	4 708 084	3 054 199
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-2 053 163</b>	<b>-380 859</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 053 163	380 859
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>2 053 163</b>	<b>380 859</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>451 695</b>	<b>83 789</b>

### **Note 7 - Pantstillelser og andre forpliktelser**

Lån på NOK 86 500 000 i T31 Invest AS

Som sikkerhet for lånet er det stilt følgende pant i eiendom Gnr 216, Bnr. 230 i Oslo kommune:

1. prioritets pant pålydende NOK 60 mill.
2. prioritets pant pålydende NOK 10. mill
3. prioritets pant pålydende NOK 20. mill

### **Note 8 - Prosjekt i arbeid**

<b>Prosjektet består av:</b>	2021	2020
Honorar arkitekt og teknisk	12 686 397	11 518 201
Management Fee OHPD	14 830 951	11 587 531
Øvrige Rådgivere	2 192 645	1 062 507
Administrasjonskostnader og spesielle konsulenter	509 040	491 914
Totalt MVA	6 937 088	5 633 588
<b>Bokført verdi</b>	<b>37 156 120</b>	<b>30 293 741</b>

Kostnader knyttet til utvikling av eiendommen aktiveres pr 31.12.2021



Theresesgate 31 Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall Eierandel
T31 Invest AS	917 987 777	30 100,00 %

### Note 10 - Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Når det gjelder gjennomføring av utviklingsprosjektene i Theresesgate 31 Eiendom AS, vil det være behov for kapitalinntekt på kort og lang sikt.