



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 155 693  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PROSJEKT BALLERUD AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Christopher Brunvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		95 990 437	35 324 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>95 990 437</b>	<b>35 324 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		8 920 184
Annen driftskostnad	3	61 758	1 926 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 758</b>	<b>10 846 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95 928 679</b>	<b>24 477 296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 717	1 515
Annen renteinntekt		6 500	84
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 217</b>	<b>1 599</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 961 296	9 273 106
Annen rentekostnad			2 789
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 961 296</b>	<b>9 275 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 952 079</b>	<b>-9 274 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 976 601</b>	<b>15 203 000</b>
Skattekostnad på resultat	4	18 466 844	3 371 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		65 509 757	11 831 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		302 796 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>302 796 214</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	64 634	61 917
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Andre langsiktige fordringer	7	137 120 237	43 730 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137 184 871</b>	<b>43 792 587</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 184 871</b>	<b>346 588 801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>230 670 873</b>	<b>8 550 215</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711 216	83 890
Andre kortsiktige fordringer	6	36 165	53 413 352
<b>Sum fordringer</b>		<b>747 381</b>	<b>53 497 242</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	636 444	205 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>636 444</b>	<b>205 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>232 054 697</b>	<b>62 252 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>369 239 568</b>	<b>408 841 634</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	5 500 000	5 500 000
Overkurs	5	51 974 225	51 974 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 474 225</b>	<b>57 474 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		-59 267 130	6 242 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 267 130</b>	<b>-6 242 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>116 741 355</b>	<b>51 231 599</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 751 350	11 155 143
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 751 350</b>	<b>11 155 143</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	222 857 101	346 085 584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 857 101</b>	<b>346 085 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 608 451</b>	<b>357 240 727</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 125	219 680
Betalbar skatt	4	22 870 637	
Skyldig offentlige avgifter			9 629
Annen kortsiktig gjeld			140 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 889 762</b>	<b>369 309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252 498 213</b>	<b>357 610 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>369 239 568</b>	<b>408 841 634</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497937

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 155 693  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SINSENVEIEN 45 - 49 AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Christopher Brunvoll  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

#### 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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 915 155 693  
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		95 990 437	35 324 051
<b>Sum inntekter</b>		<b>95 990 437</b>	<b>35 324 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		8 920 184
Annen driftskostnad	3	61 758	1 926 572
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 758</b>	<b>10 846 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95 928 679</b>	<b>24 477 296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 717	1 515
Annen renteinntekt		6 500	84
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 217</b>	<b>1 599</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11 961 296	9 273 106
Annen rentekostnad			2 789
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 961 296</b>	<b>9 275 895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 952 079</b>	<b>-9 274 296</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	18 466 844	3 371 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		65 509 757	11 831 640
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>65 509 757</b>	<b>11 831 640</b>



Organisasjonsnr: 915 155 693  
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		302 796 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>302 796 214</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	64 634	61 917
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Andre langsiktige fordringer	7	137 120 237	43 730 670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137 184 871</b>	<b>43 792 587</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 184 871</b>	<b>346 588 801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>230 670 873</b>	<b>8 550 215</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711 216	83 890
Andre kortsiktige fordringer	6	36 165	53 413 352
<b>Sum fordringer</b>		<b>747 381</b>	<b>53 497 242</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	636 444	205 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>636 444</b>	<b>205 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>232 054 697</b>	<b>62 252 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>369 239 568</b>	<b>408 841 634</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5	5 500 000	5 500 000
Overkurs	5	51 974 225	51 974 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 474 225</b>	<b>57 474 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		-59 267 130	6 242 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59 267 130</b>	<b>-6 242 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>116 741 355</b>	<b>51 231 599</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 751 350	11 155 143
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>6 751 350</b>	<b>11 155 143</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	222 857 101	346 085 584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222 857 101</b>	<b>346 085 584</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 608 451</b>	<b>357 240 727</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19 125	219 680
Betalbar skatt	4	22 870 637	
Skyldig offentlige avgifter			9 629
Annen kortsiktig gjeld			140 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 889 762</b>	<b>369 309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252 498 213</b>	<b>357 610 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>369 239 568</b>	<b>408 841 634</b>



Organisasjonsnr: 915 155 693  
SINSENVEIEN 45 - 49 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

Sinsenveien 45 - 49 AS 22.03.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



Sinsenveien 45 - 49 AS

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### Revisjonsberetning



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		95,990,437	35,324,051
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>95,990,437</b>	<b>35,324,051</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	8,920,184
Annen driftskostnad	3	61,758	1,926,572
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>61,758</b>	<b>10,846,756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95,928,679</b>	<b>24,477,296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2,717	1,515
Annen renteinntekt		6,500	84
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11,961,296	9,273,106
Annen rentekostnad		0	2,789
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11,952,079</b>	<b>-9,274,296</b>
Resultat før skattekostnad		83,976,601	15,203,000
Skattekostnad på resultat	4	18,466,844	3,371,360
<b>Resultat</b>		<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-65,509,757	-11,831,640
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>

Sinsenveien 45 - 49 AS

Side 2



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



<b>Balanse</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	302,796,214
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>302,796,214</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	64,634	61,917
Andre langsiktige fordringer	7	137,120,237	43,730,670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137,184,871</b>	<b>43,792,587</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137,184,871</b>	<b>346,588,801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	230,670,873	8,550,215
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711,216	83,890
Andre kortsiktige fordringer	6	36,165	53,413,352
<b>Sum fordringer</b>		<b>747,381</b>	<b>53,497,242</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	636,444	205,376
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>232,054,697</b>	<b>62,252,833</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>369,239,568</b>	<b>408,841,634</b>

Sinsenveien 45 - 49 AS

Side 3



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



<b>Balanse</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	5,500,000	5,500,000
Overkurs	5	<u>51,974,225</u>	<u>51,974,225</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>57,474,225</u></b>	<b><u>57,474,225</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		<u>59,267,130</u>	<u>-6,242,626</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>59,267,130</u></b>	<b><u>-6,242,626</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>116,741,355</u></b>	<b><u>51,231,599</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	6,751,350	11,155,143
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>222,857,101</u>	<u>346,085,584</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>222,857,101</u></b>	<b><u>346,085,584</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19,125	219,680
Betalbar skatt	4	22,870,637	0
Skyldig offentlige avgifter		0	9,629
Annen kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>140,000</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>22,889,762</u></b>	<b><u>369,309</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>252,498,213</u></b>	<b><u>357,610,035</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>369,239,568</u></b>	<b><u>408,841,634</u></b>
Oslo, 21.04.2023 Styret i Sinsenveien 45 - 49 AS			
<hr/> Paul Børseth styreleder			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>		<b>Side 4</b>	



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



## Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

#### 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 spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### 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 nyttegjort.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tomter	Sum	
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	446,195,003		55,928,000	502,123,003
Tilgang		0	0	0
Avgang	-246,868,214		-55,928,000	-302,796,214
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2022</b>	<b>199,326,789</b>		<b>0</b>	<b>199,326,789</b>
Akk. avskr. 01.01.2022	160,077,207		0	160,077,207
Årets avskrivninger per 31.12.2022		0	0	0
Akk. avskrivninger avgang		0	0	0
<b>Akk. avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>160,077,207</b>		<b>0</b>	<b>160,077,207</b>
Akk. nedskrivninger 01.01.2022	39,249,582		0	39,249,582
Årets nedskrivninger per 31.12.2022		0	0	0
Akk. nedskrivninger avgang		0	0	0
<b>Akk. nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>39,249,582</b>		<b>0</b>	<b>39,249,582</b>
<b>Bokført verdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Forretningsbygget er revet og bokført verdi er overført til varelager i 2022.

## Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 66,505 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22,870,637	0
Endring i utsatt skatt	-4,403,793	3,371,360
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>18,466,844</b>	<b>3,371,360</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	83,976,601	15,203,000
Permanente forskjeller	-36,400	-18,637
Endring i midlertidige forskjeller	20,017,243	1,704,123
Mottatt konsernbidrag	0	53,413,352
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-70,301,838
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>103,957,443</b>	<b>0</b>



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

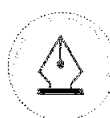
Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22,870,637	-11,750,937
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	11,750,937
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>22,870,637</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-71,388,820	50,705,198	122,094,019
Varebeholdning	230,670,873	0	-230,670,872
Gevinst – og tapskonto	-128,594,096	0	128,594,096
<b>Sum</b>	<b>30,687,956</b>	<b>50,705,199</b>	<b>20,017,243</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>30,687,956</b>	<b>50,705,199</b>	<b>20,017,243</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6,751,350</b>	<b>11,155,144</b>	<b>4,403,793</b>



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 500 000	51 974 225	41,662,415	-47,905,041	51,231,599
Årets resultat				65,509,757	65,509,757
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>5,500,000</b>	<b>51,974,225</b>	<b>41,662,415</b>	<b>17,604,715</b>	<b>116,741,355</b>

## Note 6 Fordringer og gjeld

Lån til foretak i samme konsern	2022	2021
Sinsenveien 43 ANS	64,634	61,917
<b>Sum</b>	<b>64,634</b>	<b>61,917</b>

Gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Sinsenveien Holding AS	22,095,583	21,166,847
Urban Property Holding AS	200,761,517	324,918,737
<b>Sum</b>	<b>222,857,100</b>	<b>346,085,584</b>

Fordring på foretak i samme konsern	2022	2021
Urban Property Eier AS	0	53,413,352
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>53,413,352</b>

## Note 7 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Sinsenveien Utvikling AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Sinsenveien 45 - 49 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

## Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	230,670,873	8,550,215
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>230,670,873</b>	<b>8,550,215</b>



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



## Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

## Note 10 Investeringer

Investeringene vurderes etter kostmetoden i årsregnskapet.

Investering	Ervervet	Kontor	Eierandel	EK 31.12.2022	Resultat 2022
Sinsenveien 43 ANS	02.06.2005	Oslo	99,99 %	-73,570	-36,404

Investeringen i Sinsenveien 43 ANS ble i sin helhet nedskrevet til null i 2018 da egenkapitalen i sin helhet er tapt.



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

Document ID:  
4E8491C5FC8F40CDB6BADB3A5691589D



Til generalforsamlingen i Sinsenveien 45-49 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sinsenveien 45-49 AS 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

**This document package contains:**

- Closing 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.



Sinsenveien 45 - 49 AS

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noteopplysninger

**Revisjonsberetning**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		95,990,437	35,324,051
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>95,990,437</b>	<b>35,324,051</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	8,920,184
Annen driftskostnad	3	61,758	1,926,572
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>61,758</b>	<b>10,846,756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>95,928,679</b>	<b>24,477,296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2,717	1,515
Annen renteinntekt		6,500	84
Rentekostnad til foretak i samme konsern		11,961,296	9,273,106
Annen rentekostnad		0	2,789
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11,952,079</b>	<b>-9,274,296</b>
Resultat før skattekostnad		83,976,601	15,203,000
Skattekostnad på resultat	4	18,466,844	3,371,360
<b>Resultat</b>		<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-65,509,757	-11,831,640
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>65,509,757</b>	<b>11,831,640</b>
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	302,796,214
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>302,796,214</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	64,634	61,917
Andre langsiktige fordringer	7	137,120,237	43,730,670
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>137,184,871</b>	<b>43,792,587</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137,184,871</b>	<b>346,588,801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	230,670,873	8,550,215
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711,216	83,890
Andre kortsiktige fordringer	6	36,165	53,413,352
<b>Sum fordringer</b>		<b>747,381</b>	<b>53,497,242</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	636,444	205,376
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>232,054,697</b>	<b>62,252,833</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>369,239,568</b>	<b>408,841,634</b>
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			
	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	5,500,000	5,500,000
Overkurs	5	51,974,225	51,974,225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57,474,225</b>	<b>57,474,225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		59,267,130	-6,242,626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>59,267,130</b>	<b>-6,242,626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>116,741,355</b>	<b>51,231,599</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	6,751,350	11,155,143
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	222,857,101	346,085,584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>222,857,101</b>	<b>346,085,584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		19,125	219,680
Betalbar skatt	4	22,870,637	0
Skyldig offentlige avgifter		0	9,629
Annen kortsiktig gjeld		0	140,000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22,889,762</b>	<b>369,309</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252,498,213</b>	<b>357,610,035</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>369,239,568</b>	<b>408,841,634</b>
Oslo, 21.04.2023 Styret i Sinsenveien 45 - 49 AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
<b>Sinsenveien 45 - 49 AS</b>			<b>Side 4</b>



## Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

#### 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.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### 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 nyttegjørt.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tomter	Sum	
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	446,195,003		55,928,000	502,123,003
Tilgang		0	0	0
Avgang	-246,868,214		-55,928,000	-302,796,214
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2022</b>	<b>199,326,789</b>		<b>0</b>	<b>199,326,789</b>
Akk. avskr. 01.01.2022	160,077,207		0	160,077,207
Årets avskrivninger per 31.12.2022		0	0	0
Akk. avskrivninger avgang		0	0	0
<b>Akk. avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>160,077,207</b>		<b>0</b>	<b>160,077,207</b>
Akk. nedskrivninger 01.01.2022	39,249,582		0	39,249,582
Årets nedskrivninger per 31.12.2022		0	0	0
Akk. nedskrivninger avgang		0	0	0
<b>Akk. nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>39,249,582</b>		<b>0</b>	<b>39,249,582</b>
<b>Bokført verdi</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Forretningsbygget er revet og bokført verdi er overført til varelager i 2022.

## Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 66,505 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	22,870,637	0
Endring i utsatt skatt	-4,403,793	3,371,360
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>18,466,844</b>	<b>3,371,360</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	83,976,601	15,203,000
Permanente forskjeller	-36,400	-18,637
Endring i midlertidige forskjeller	20,017,243	1,704,123
Mottatt konsernbidrag	0	53,413,352
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-70,301,838
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>103,957,443</b>	<b>0</b>



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	22,870,637	-11,750,937
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	11,750,937
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>22,870,637</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-71,388,820	50,705,198	122,094,019
Varebeholdning	230,670,873	0	-230,670,872
Gevinst – og tapskonto	-128,594,096	0	128,594,096
<b>Sum</b>	<b>30,687,956</b>	<b>50,705,199</b>	<b>20,017,243</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>30,687,956</b>	<b>50,705,199</b>	<b>20,017,243</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6,751,350</b>	<b>11,155,144</b>	<b>4,403,793</b>



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 500 000	51 974 225	41,662,415	-47,905,041	51,231,599
Årets resultat				65,509,757	65,509,757
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>5,500,000</b>	<b>51,974,225</b>	<b>41,662,415</b>	<b>17,604,715</b>	<b>116,741,355</b>

## Note 6 Fordringer og gjeld

Lån til foretak i samme konsern	2022	2021
Sinsenveien 43 ANS	64,634	61,917
<b>Sum</b>	<b>64,634</b>	<b>61,917</b>

Gjeld til foretak i samme konsern	2022	2021
Sinsenveien Holding AS	22,095,583	21,166,847
Urban Property Holding AS	200,761,517	324,918,737
<b>Sum</b>	<b>222,857,100</b>	<b>346,085,584</b>

Fordring på foretak i samme konsern	2022	2021
Urban Property Eier AS	0	53,413,352
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>53,413,352</b>

## Note 7 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Sinsenveien Utvikling AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Sinsenveien 45 - 49 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

## Note 8 Varebeholdning

Varebeholdning	2022	2021
Tomt	230,670,873	8,550,215
<b>Balansført verdi pr. 31.12.2021</b>	<b>230,670,873</b>	<b>8,550,215</b>



## Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l

Bankinnskudd, kontanter o.l omfatter ingen bundne midler.

## Note 10 Investeringer

Investeringene vurderes etter kostmetoden i årsregnskapet.

<b>Investering</b>	<b>Ervervet</b>	<b>Kontor</b>	<b>Eierandel</b>	<b>EK 31.12.2022</b>	<b>Resultat 2022</b>
Sinsenveien 43 ANS	02.06.2005	Oslo	99,99 %	-73,570	-36,404

Investeringen i Sinsenveien 43 ANS ble i sin helhet nedskrevet til null i 2018 da egenkapitalen i sin helhet er tapt.