



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 814 392	7 673 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 814 392</b>	<b>7 673 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	2	509 329	599 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 796 998</b>	<b>1 887 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 017 394</b>	<b>5 786 513</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		144 232	228 908
Annen finanskostnad		157	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 389</b>	<b>228 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 389</b>	<b>-228 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 873 005</b>	<b>5 557 605</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 292 095	1 222 673
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	4 649 532	4 263 402
Overføringer annen egenkapital	5	-68 622	71 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	31 802 518	33 090 187
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 802 518</b>	<b>33 090 187</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 802 518</b>	<b>33 090 187</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 790	14 196
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 790</b>	<b>14 196</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 790</b>	<b>14 196</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 819 308</b>	<b>33 104 383</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	693 752	693 752
Overkurs	5	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	5	540 000	540 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 570 948</b>	<b>4 570 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	11 681 102	11 749 724
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 681 102</b>	<b>11 749 724</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 252 050</b>	<b>16 320 672</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 922 578	1 941 889
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 922 578</b>	<b>1 941 889</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 588 460	9 222 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 588 460</b>	<b>9 222 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 511 038</b>	<b>11 163 892</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	19 157	20 708
Betalbar skatt	4		21 574
Annen kortsiktig gjeld	7	6 037 063	5 577 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 056 220</b>	<b>5 619 819</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 567 258</b>	<b>16 783 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 819 308</b>	<b>33 104 383</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 424565

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 994 531 573  
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 814 392	7 673 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 814 392</b>	<b>7 673 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	2	509 329	599 682
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 796 998</b>	<b>1 887 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 017 394</b>	<b>5 786 513</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		144 232	228 908
Annen finanskostnad		157	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 389</b>	<b>228 908</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-144 389</b>	<b>-228 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 873 005</b>	<b>5 557 605</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 292 095	1 222 673
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	4 649 532	4 263 402
Overføringer annen egenkapital	5	-68 622	71 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 580 910</b>	<b>4 334 932</b>





<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	19 157	20 708
Betalbar skatt	4		21 574
Annen kortsiktig gjeld	7	6 037 063	5 577 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 056 220</b>	<b>5 619 819</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 567 258</b>	<b>16 783 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 819 308</b>	<b>33 104 383</b>



Organisasjonsnr: 994 531 573  
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	693752.00	1.00	693752.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	693752.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	693752.00	100.00%

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	18100.00	17650.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18100.00	17650.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Anskaffelseskost 31.12.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Akk.avskrivning 31.12.	-7 006 544	-6 881 650	0	-13 888 194
Balanseført pr. 31.12.	23 239 571	7 510 080	1 052 867	31 802 518
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	1 311 406	1 224 072
Endring utsatt skatt	-19 311	-1 399
Årets totale skattekostnad	<u>1 292 095</u>	<u>1 222 673</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 873 005	5 557 605
Permanente forskjeller	157	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>87 776</u>	<u>6 360</u>
Alminnelig inntekt	5 960 938	5 563 965
Ytet konsernbidrag	<u>-5 960 938</u>	<u>-5 465 900</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>98 065</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	21 574
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>8 738 986</u>	<u>8 826 762</u>
Sum	<u>8 738 986</u>	<u>8 826 762</u>
Andre forskjeller	<u>3</u>	<u>4</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 738 989</u>	<u>8 826 766</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 922 578	1 941 889
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2020</b>	
22% skatt av resultat før skatt	1 292 061	
Permanente forskjeller (22%)	35	
Andre forskjeller	<u>-1</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 292 095</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 749 724	16 320 672
Årsresultat	0	0	0	4 580 910	4 580 910
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 649 532	-4 649 532
Egenkapital 31.12.	693 752	3 337 196	540 000	11 681 102	16 252 050

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	693 752	1	693 752

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	693 752	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	7 657	0
Annen kortsiktig gjeld	76 125	111 638
Kassekreditt (konsernkontoordning)	7 588 460	9 222 003
Avgitt konsernbidrag	5 960 938	5 465 900
Sum	13 633 180	14 799 541

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
--	------	------

Side 4



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

Leiraveien 15B	31 802 518	33 090 187
----------------	------------	------------

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr. 463,32 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.

#### Note 9 - Effekter av Covid19


Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.





**Leiraveien Forretningsbygg AS**

**Org.nr: 994 531 573**

---

 Legally signed by  
Øyvind Hartveit  
28.04.2021

 Legally signed by  
Dagry Stensgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>7 814 392</u>	<u>7 673 864</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	2	<u>509 329</u>	<u>599 682</u>
Sum driftskostnader		<u>1 796 998</u>	<u>1 887 351</u>
Driftsresultat		<u>6 017 394</u>	<u>5 786 513</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		144 232	228 908
Annen finanskostnad		<u>157</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-144 389</u>	<u>-228 908</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 873 005</u>	<u>5 557 605</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 292 095</u>	<u>1 222 673</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 580 910</u>	<u>4 334 932</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	4 649 532	4 263 402
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-68 622</u>	<u>71 530</u>
Sum disponert		<u>4 580 910</u>	<u>4 334 932</u>

Side 2



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	<u>31 802 518</u>	<u>33 090 187</u>
Sum varige driftsmidler		<u>31 802 518</u>	<u>33 090 187</u>
Sum anleggsmidler		<u>31 802 518</u>	<u>33 090 187</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>16 790</u>	<u>14 196</u>
Sum fordringer		<u>16 790</u>	<u>14 196</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 790</u>	<u>14 196</u>
Sum eiendeler		<u>31 819 308</u>	<u>33 104 383</u>



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	693 752	693 752
Overkurs	5	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	5	540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 570 948</u>	<u>4 570 948</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	11 681 102	11 749 724
Sum opptjent egenkapital		<u>11 681 102</u>	<u>11 749 724</u>
Sum egenkapital		<u>16 252 050</u>	<u>16 320 672</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 922 578	1 941 889
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 922 578</u>	<u>1 941 889</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	7 588 460	9 222 003
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 588 460</u>	<u>9 222 003</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	19 157	20 708
Betalbar skatt	4	0	21 574
Annen kortsiktig gjeld	7	6 037 063	5 577 537
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 056 220</u>	<u>5 619 819</u>
Sum gjeld		<u>15 567 258</u>	<u>16 783 711</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>31 819 308</u>	<u>33 104 383</u>

Oslo, 28. april 2021

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Side 4



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *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.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020	2019
Revisjon	18 100	17 650

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Anskaffelseskost 31.12.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Akk.avskrivning 31.12.	-7 006 544	-6 881 650	0	-13 888 194
Balanseført pr. 31.12.	23 239 571	7 510 080	1 052 867	31 802 518
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	1 311 406	1 224 072
Endring utsatt skatt	-19 311	-1 399
Årets totale skattekostnad	<u>1 292 095</u>	<u>1 222 673</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 873 005	5 557 605
Permanente forskjeller	157	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>87 776</u>	<u>6 360</u>
Alminnelig inntekt	5 960 938	5 563 965
Ytet konsernbidrag	<u>-5 960 938</u>	<u>-5 465 900</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>98 065</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	21 574
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>8 738 986</u>	<u>8 826 762</u>
Sum	<u>8 738 986</u>	<u>8 826 762</u>
Andre forskjeller	<u>3</u>	<u>4</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 738 989</u>	<u>8 826 766</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 922 578	1 941 889
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2020</b>	
22% skatt av resultat før skatt	1 292 061	
Permanente forskjeller (22%)	35	
Andre forskjeller	<u>-1</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 292 095</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 749 724	16 320 672
Årsresultat	0	0	0	4 580 910	4 580 910
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 649 532	-4 649 532
Egenkapital 31.12.	693 752	3 337 196	540 000	11 681 102	16 252 050

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	693 752	1	693 752

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	7 657	0
Annen kortsiktig gjeld	76 125	111 638
Kassekreditt (konsernkontoordning)	7 588 460	9 222 003
Avgitt konsernbidrag	5 960 938	5 465 900
Sum	13 633 180	14 799 541

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Leiraveien 15B	31 802 518	33 090 187

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr. 463,32 mill kr i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2020

Alle tall i NOK

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Leiraveien Forretningsbygg AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Leiraveien Forretningsbygg AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 revisjonsskikk 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.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Leiraveien Forretningsbygg AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:08

**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.