



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 311 436	7 758 663
Sum inntekter		7 311 436	7 758 663
Kostnader			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	563 032	663 650
Sum kostnader		1 850 701	1 951 319
Driftsresultat		5 460 735	5 807 344
Rentekostnad til foretak i samme konsern		165 848	102 353
Sum finanskostnader		165 848	102 353
Netto finans		-165 848	-102 353
Ordinært resultat før skattekostnad		5 294 887	5 704 991
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 164 875	1 255 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 130 012	4 449 893
Årsresultat		4 130 012	4 449 893
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 311 238	4 576 969
Overføringer annen egenkapital	6	-181 226	-127 076
Sum overføringer og disponeringer		4 130 012	4 449 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	29 227 180	30 514 849
Sum varige driftsmidler		29 227 180	30 514 849
Sum anleggsmidler		29 227 180	30 514 849
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	35 788	
Andre fordringer	5	43 294	43 455
Sum fordringer		79 082	43 455
Sum omløpsmidler		79 082	43 455
SUM EIENDELER		29 306 262	30 558 304
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	693 752	693 752
Overkurs	6	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	6	540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		4 570 948	4 570 948
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	11 372 800	11 554 026
Sum opptjent egenkapital		11 372 800	11 554 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		15 943 748	16 124 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 835 621	1 886 736
Sum avsetninger for forpliktelser		1 835 621	1 886 736
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	5 888 444	6 641 554
Sum annen langsiktig gjeld		5 888 444	6 641 554
Sum langsiktig gjeld		7 724 065	8 528 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	111 221	
Annen kortsiktig gjeld	5	5 527 228	5 905 040
Sum kortsiktig gjeld		5 638 449	5 905 040
Sum gjeld		13 362 514	14 433 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 306 262	30 558 304



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479464

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 311 436	7 758 663
Sum inntekter		7 311 436	7 758 663
Kostnader			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	563 032	663 650
Sum kostnader		1 850 701	1 951 319
Driftsresultat		5 460 735	5 807 344
Rentekostnad til foretak i samme konsern		165 848	102 353
Sum finanskostnader		165 848	102 353
Netto finans		-165 848	-102 353
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 164 875	1 255 098
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 130 012	4 449 893
Årsresultat		4 130 012	4 449 893
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 311 238	4 576 969
Overføringer annen egenkapital	6	-181 226	-127 076
Sum overføringer og disponeringer		4 130 012	4 449 893



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 8 29 227 180 30 514 849
Sum varige driftsmidler 29 227 180 30 514 849

Sum anleggsmidler 29 227 180 30 514 849

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 35 788
Andre fordringer 5 43 294 43 455
Sum fordringer 79 082 43 455

Sum omløpsmidler 79 082 43 455

SUM EIENDELER 29 306 262 30 558 304

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 693 752 693 752
Overkurs 6 3 337 196 3 337 196
Annen innskutt egenkapital 6 540 000 540 000
Sum innskutt egenkapital 4 570 948 4 570 948

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 11 372 800 11 554 026
Sum opptjent egenkapital 11 372 800 11 554 026

Sum egenkapital 15 943 748 16 124 974

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 1 835 621 1 886 736
Sum avsetninger for forpliktelseser 1 835 621 1 886 736

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld 5 5 888 444 6 641 554
Sum annen langsiktig gjeld 5 888 444 6 641 554



Sum langsiktig gjeld		7 724 065	8 528 290
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	111 221	
Annen kortsiktig gjeld	5	5 527 228	5 905 040
Sum kortsiktig gjeld		5 638 449	5 905 040
Sum gjeld		13 362 514	14 433 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 306 262	30 558 304



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

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
3

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.

Note


Ytelser til revisjon


<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28900.00	9200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Leiraveien Forretningsbygg AS
Org.nr: 994 531 573

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		7 311 436	7 758 663
Sum driftsinntekter		<u>7 311 436</u>	<u>7 758 663</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	563 032	663 650
Sum driftskostnader		<u>1 850 701</u>	<u>1 951 319</u>
Driftsresultat		<u>5 460 735</u>	<u>5 807 344</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		165 848	102 353
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 294 887</u>	<u>5 704 991</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 164 875</u>	<u>1 255 098</u>
Årsresultat		<u>4 130 012</u>	<u>4 449 893</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 311 238	4 576 969
Overføringer annen egenkapital	6	-181 226	-127 076
Sum disponert		<u>4 130 012</u>	<u>4 449 893</u>



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	29 227 180	30 514 849
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	35 788	0
Andre fordringer		43 294	43 455
Sum fordringer		<u>79 082</u>	<u>43 455</u>
Sum omløpsmidler		<u>79 082</u>	<u>43 455</u>
Sum eiendeler		<u>29 306 262</u>	<u>30 558 304</u>



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	693 752	693 752
Overkurs	6	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	6	540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 570 948</u>	<u>4 570 948</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	11 372 800	11 554 026
Sum egenkapital		<u>15 943 748</u>	<u>16 124 974</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 835 621	1 886 736
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	5 888 444	6 641 554
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	111 221	0
Annen kortsiktig gjeld	5	5 527 228	5 905 040
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 638 449</u>	<u>5 905 040</u>
Sum gjeld		<u>13 362 514</u>	<u>14 433 330</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>29 306 262</u>	<u>30 558 304</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

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 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - 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.	-8 216 413	-8 247 119	0	-16 463 532
Balanseført pr. 31.12.	22 029 702	6 144 611	1 052 867	29 227 180
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	2022 28 900	2021 9 200
----------	----------------	---------------

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	1 215 990	1 290 940
Endring utsatt skatt	-51 115	-35 842
Årets totale skattekostnad	<u>1 164 875</u>	<u>1 255 098</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 294 887	5 704 991
Endring i midlertidige forskjeller	232 341	162 919
Alminnelig inntekt	5 527 228	5 867 910
Ytet konsernbidrag	-5 527 228	-5 867 909
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	8 343 726	8 576 067
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 343 726</u>	<u>8 576 067</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 835 620	1 886 735
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	1 164 875	
Beregnet skattekostnad	<u>1 164 875</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	35 788	0
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	75 433	0
Annen kortsiktig gjeld	0	37 131
Kassekreditt (konsernkontoordning)	5 888 444	6 641 554
Avgitt konsernbidrag	5 527 228	5 867 909
Sum	<u>11 491 105</u>	<u>12 546 594</u>

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.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 554 026	16 124 974
Årsresultat	0	0	0	4 130 012	4 130 012
Avgitt konsemdrag	0	0	0	-4 311 238	-4 311 238
Egenkapital 31.12.	693 752	3 337 196	540 000	11 372 800	15 943 748

Note 7 - 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.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2022	2021
Leiraveien 15B	29 227 180	30 514 849

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



Til generalforsamlingen i Leiraveien Forretningsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leiraveien Forretningsbygg 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 rettvisende 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

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

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



Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

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.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

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 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - 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.	-8 216 413	-8 247 119	0	-16 463 532
Balanseført pr. 31.12.	22 029 702	6 144 611	1 052 867	29 227 180
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	2022 28 900	2021 9 200
----------	----------------	---------------

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	1 215 990	1 290 940
Endring utsatt skatt	-51 115	-35 842
Årets totale skattekostnad	<u>1 164 875</u>	<u>1 255 098</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2022	 2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 294 887	5 704 991
Endring i midlertidige forskjeller	232 341	162 919
Alminnelig inntekt	5 527 228	5 867 910
Ytet konsernbidrag	-5 527 228	-5 867 909
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2022	 2021
Driftsmidler inkl goodwill	8 343 726	8 576 067
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 343 726</u>	<u>8 576 067</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 835 620	1 886 735
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 2022	
22% skatt av resultat før skatt	1 164 875	
Beregnet skattekostnad	<u>1 164 875</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	35 788	0
 <i>Gjeld</i>	 2022	 2021
Leverandørgjeld	75 433	0
Annen kortsiktig gjeld	0	37 131
Kassekreditt (konsernkontoordning)	5 888 444	6 641 554
Avgitt konsernbidrag	5 527 228	5 867 909
Sum	<u>11 491 105</u>	<u>12 546 594</u>

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.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 554 026	16 124 974
Årsresultat	0	0	0	4 130 012	4 130 012
Avgitt konsemdrag	0	0	0	-4 311 238	-4 311 238
Egenkapital 31.12.	693 752	3 337 196	540 000	11 372 800	15 943 748

Note 7 - 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.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2022	2021
Leiraveien 15B	29 227 180	30 514 849

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.