



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	916 281 072
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AMMERUDVEIEN 20-22 EIENDOMSELKAP AS
Forretningsadresse:	Sognsveien 9C 0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 01.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			
Leieinntekt		15 229 758	14 928 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 229 759</b>	<b>14 928 723</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	5 301 974	5 963 823
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 301 974</b>	<b>5 963 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 927 785</b>	<b>8 964 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		69 976	62 289
Annen renteinntekt			360
Annen finansinntekt			7 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 976</b>	<b>69 877</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 082 468	6 062 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 082 468</b>	<b>6 062 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 012 492</b>	<b>-5 993 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>915 292</b>	<b>2 971 900</b>
Skattekostnad på resultat	6	201 364	653 818
<b>Årsresultat</b>	8	<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			1 351 894



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til annen egenkapital		713 928	966 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		156 871 154	156 346 215
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>156 871 154</b>	<b>156 346 215</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>156 871 154</b>	<b>156 346 215</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 358	17 246
Andre kortsiktige fordringer	7	4 909 074	2 820 968
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 910 432</b>	<b>2 838 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 910 432</b>	<b>2 838 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>161 781 587</b>	<b>159 184 429</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 837 749	11 123 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 837 749</b>	<b>11 123 821</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>11 867 749</b>	<b>11 153 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	12 943 686	12 742 322
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 943 686</b>	<b>12 742 322</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	135 594 879	132 561 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>135 594 879</b>	<b>132 561 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>148 538 565</b>	<b>145 303 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		821 478	617 366
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		553 794	376 673
Gjeld til selskap i samme konsern	7		1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 375 272</b>	<b>2 727 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>149 913 838</b>	<b>148 030 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 781 587</b>	<b>159 184 429</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590660

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 281 072  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AMMERUDVEIEN 20-22 EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kristian Fredrik Mehus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 916 281 072  
AMMERUDVEIEN 20-22 EIENDOMSELSKAP  
AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			
Leieinntekt		15 229 758	14 928 723
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 229 759</b>	<b>14 928 723</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5	5 301 974	5 963 823
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 301 974</b>	<b>5 963 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 927 785</b>	<b>8 964 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		69 976	62 289
Annen renteinntekt			360
Annen finansinntekt			7 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 976</b>	<b>69 877</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 082 468	6 062 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 082 468</b>	<b>6 062 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 012 492</b>	<b>-5 993 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>915 292</b>	<b>2 971 900</b>
Skattekostnad på resultat	6	201 364	653 818
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			1 351 894
Avsatt til annen egenkapital		713 928	966 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>





Organisasjonsnr: 916 281 072  
AMMERUDVEIEN 20-22 EIENDOMSSKAP  
AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Utsatt skattefordel 6

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 156 871 154  
Driftsløsøre, inventar o.  
a. utstyr 4  
**Sum varige driftsmidler** 4

**Sum anleggsmidler** 156 871 154 156 346 215

**Omløpsmidler**  
**Varer**

**Fordringer**  
Kundefordringer 1 358 17 246  
Andre kortsiktige  
fordringer 7 4 909 074 2 820 968  
**Sum fordringer** 4 910 432 2 838 214

**Sum omløpsmidler** 4 910 432 2 838 214

**SUM EIENDELER** 161 781 587 159 184 429

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**

**Innskutt egenkapital**  
Aksjekapital 9 30 000 30 000  
Beholdning av egne aksjer 9  
**Sum innskutt egenkapital** 30 000 30 000

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 11 837 749 11 123 821  
**Sum opptjent egenkapital** 11 837 749 11 123 821

**Sum egenkapital** 8 11 867 749 11 153 821

**Gjeld**

**Langsiktig gjeld**  
Utsatt skatt 6 12 943 686 12 742 322  
**Sum avsetninger for  
forpliktelser** 12 943 686 12 742 322



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	135 594 879	132 561 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>135 594 879</b>	<b>132 561 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>148 538 565</b>	<b>145 303 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		821 478	617 366
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		553 794	376 673
Gjeld til selskap i samme konsern	7		1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 375 272</b>	<b>2 727 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>149 913 838</b>	<b>148 030 608</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>161 781 587</b>	<b>159 184 429</b>



Organisasjonsnr: 916 281 072  
AMMERUDVEIEN 20-22 EIENDOMSELSKAP  
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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future  
with confidence

## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 18. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: 2RU03-XY5M2-B1PM0-Q9NU0-VYQY-GVAPQ



# PENNEO

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

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

## Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-18 17:20:15 UTC



Penneo Dokumentnr: 2RU03-XY5M2-B1PM0-Q9NU0-V1YQY-GVAPQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

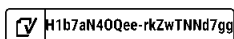


# Årsregnskap

**2024**

Ammerudveien 20-22  
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:916 281 072





## Årsberetning 2024 for Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

Denne årsberetningen gjelder Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

### Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 15 229 759 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 915 292 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 11 867 749 sammenlignet med NOK 11 153 821 året før.

### Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

### Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

### Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

### Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsløst) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

### Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

### Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

### Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

### Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

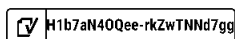
<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

### Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



H1b7aN40Qee-rkZwTNNd7gg



Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 12.06.2025

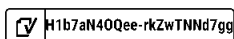
Styret i Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem

---

Kristian Fredrik Mehus  
styreleder

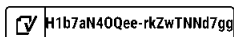




<b>Resultatregnskap</b>			
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leieinntekt		15 229 758	14 928 723
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 229 759</b>	<b>14 928 723</b>
Annen driftskostnad	5	5 301 974	5 963 823
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 301 974</b>	<b>5 963 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 927 785</b>	<b>8 964 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		69 976	62 289
Annen renteinntekt		0	360
Annen finansinntekt		0	7 229
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 082 468	6 062 879
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 012 492</b>	<b>-5 993 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>915 292</b>	<b>2 971 900</b>
Skattekostnad på resultat	6	201 364	653 818
<b>Resultat</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	1 351 894
Avsatt til annen egenkapital		713 928	966 188
<b>Sum overføringer</b>		<b>713 928</b>	<b>2 318 082</b>

Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

Side 4

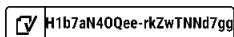




<b>Balanse</b>			
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		156 871 154	156 346 215
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b><u>156 871 154</u></b>	<b><u>156 346 215</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>156 871 154</u></b>	<b><u>156 346 215</u></b>
Kundefordringer		1 358	17 246
Andre kortsiktige fordringer	7	4 909 074	2 820 968
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>4 910 432</u></b>	<b><u>2 838 214</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>4 910 432</u></b>	<b><u>2 838 214</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>161 781 587</u></b>	<b><u>159 184 429</u></b>

Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

Side 5






<b>Balanse</b>			
Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 837 749	11 123 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 837 749</b>	<b>11 123 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 867 749</b>	<b>11 153 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	12 943 686	12 742 322
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>12 943 686</b>	<b>12 742 322</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	135 594 879	132 561 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>135 594 879</b>	<b>132 561 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		821 478	617 366
Skyldig offentlige avgifter		553 794	376 673
Gjeld til selskap i samme konsern	7	0	1 733 197
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 375 272</b>	<b>2 727 236</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>149 913 838</b>	<b>148 030 608</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>161 781 587</b>	<b>159 184 429</b>

Oslo, 12.06.2025  
Styret i Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	_____ Kristian Fredrik Mehus styreleder
--	---

Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS Side 6

 H1b7aN40Qee-rkZwTNNd7gg



## Noter 2024

### Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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

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

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til



## Noter 2024

### Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

#### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2024.

#### Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere drevet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.



## Noter 2024

### Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

#### Note 4 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av : 3-7 år

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	112 000 062	32 163 144	12 183 009	156 346 215
Tilgang kjøpte driftsmidler	524 940			524 940
<b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>112 525 002</b>	<b>32 163 144</b>	<b>12 183 009</b>	<b>156 871 155</b>
<b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>112 525 002</b>	<b>32 163 144</b>	<b>12 183 009</b>	<b>156 871 155</b>

#### Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Revisjonshonorar er 9 500 ,- ekskl.mva.

**Noter 2024**

Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	381 303
Endring i utsatt skatt	201 364	272 515
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>201 364</b>	<b>653 818</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	915 292	2 971 900
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 147 987	-1 238 703
Avgitt konsernbidrag	0	-1 733 197
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-232 694</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	381 303
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-381 303
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	59 067 632	57 919 645	-1 147 987
<b>Sum</b>	<b>59 067 632</b>	<b>57 919 645</b>	<b>-1 147 987</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-232 694	0	232 694
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>58 834 937</b>	<b>57 919 645</b>	<b>-915 292</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>12 943 686</b>	<b>12 742 322</b>	<b>-201 364</b>



## Noter 2024

### Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS

#### Note 7 Konsernmellomværende og panthefelser

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.  
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fordring konsernselskap	1 591 385	1 466 204
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 591 385</b>	<b>1 466 204</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til konsernselskap	135 594 879	132 561 050
Angitt konsernbidrag	0	1 733 197
Leverandørgjeld til konsernselskap	516 141	587 611
<b>Sum gjeld</b>	<b>136 111 021</b>	<b>134 881 858</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr .156 871 154

#### Note 8 Egenkapital

##### Rskl. § 7-25

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	30 000	0	1 469 368	9 654 453	11 153 821
Årets resultat				713 928	713 928
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>1 469 368</b>	<b>10 368 381</b>	<b>11 867 749</b>

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100	100,0	100,0



### Document summary

# Document history

**COMPLETED BY ALL:**

12.06.2025 19:41

**SENT BY OWNER:**

Sindre Ellingsen · 12.06.2025 13:06

**DOCUMENT ID:**

rkZwTNNd7gg

**ENVELOPE ID:**

H1b7aN40Qee-rkZwTNNd7gg

**DOCUMENT NAME:**

Ammerudveien 20-22 Eiendomsselskap AS 12.06.25.pdf  
11 pages

**SHA-512:**

cc73d30857bce228c44b8be9fba44920964b33e8d989e3  
1cec8c39832be13c6f0b90130a6d5d3e83143dac2c0dc0  
6d7ab81f902e588d00765648e72607c61372

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Haugan	Signed	12.06.2025 13:18	Email	IP: 195.0.152.26
christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 13:18	Low	IP: 195.0.152.26
Kristian Fredrik Mehus	Signed	12.06.2025 19:41	Email	IP: 89.10.211.74
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	12.06.2025 19:40	Low	IP: 89.10.211.74

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed