



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 579 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Neuberggata 4A
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrea Thoren Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		894 831	
Sum inntekter		894 831	
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad		441 829	
Sum kostnader		441 829	
Driftsresultat		453 002	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		122	
Sum finansinntekter		122	
Annen rentekostnad		419 814	
Sum finanskostnader		419 814	
Netto finans		-419 692	
Ordinært resultat før skattekostnad		33 310	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 893	
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 417	0
Årsresultat		31 417	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 417	
Totalresultat		31 417	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	31 417	
Sum overføringer og disponeringer		31 417	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	24 767 500	
Sum varige driftsmidler		24 767 500	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2	928 059	
Sum finansielle anleggsmidler		928 059	
Sum anleggsmidler		25 695 559	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	39 195	
Sum fordringer		39 195	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	127 929	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 929	
Sum omløpsmidler		167 124	0
SUM EIENDELER		25 862 683	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	10 222 008	
Sum opptjent egenkapital		10 222 008	
Sum egenkapital		10 252 008	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 249 339	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 249 339	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 354 160	
Sum annen langsiktig gjeld		13 354 160	
Sum langsiktig gjeld		15 603 499	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 341	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		4 836	
Sum kortsiktig gjeld		7 177	
Sum gjeld		15 610 676	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 862 683	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 141211

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 579 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Neuberggata 4A
0367 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andrea Thoren Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.03.2022



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		894 831	
Sum inntekter		894 831	
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad		441 829	
Sum kostnader		441 829	
Driftsresultat		453 002	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		122	
Sum finansinntekter		122	
Annen rentekostnad		419 814	
Sum finanskostnader		419 814	
Netto finans		-419 692	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 893	
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 417	0
Årsresultat		31 417	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 417	
Totalresultat		31 417	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	31 417	
Sum overføringer og disponeringer		31 417	



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1

24 767 500

Sum varige driftsmidler

24 767 500

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern 2

928 059

Sum finansielle

anleggsmidler

928 059

Sum anleggsmidler

25 695 559

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 2

39 195

Sum fordringer

39 195

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 3

127 929

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

127 929

Sum omløpsmidler

167 124

0

SUM EIENDELER

25 862 683

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 5

30 000

Beholdning av egne aksjer 4

Sum innskutt egenkapital

30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5

10 222 008



Sum opptjent egenkapital		10 222 008	
Sum egenkapital		10 252 008	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 249 339	
Sum avsetninger for forpliktelses		2 249 339	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 354 160	
Sum annen langsiktig gjeld		13 354 160	
Sum langsiktig gjeld		15 603 499	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 341	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		4 836	
Sum kortsiktig gjeld		7 177	
Sum gjeld		15 610 676	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 862 683	0



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

8

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Balder Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Balder Apartments AS som viser et overskudd på kr 31 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



NITSCHKE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lysaker, 24. februar 2022

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor



Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

RESULTATREGNSKAP

BALDER APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021
Leieinntekter fast eiendom		894 831
Sum driftsinntekter		894 831
Annen driftskostnad		441 829
Sum driftskostnader		441 829
Driftsresultat		453 002
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		122
Annen rentekostnad		419 814
Resultat av finansposter		-419 692
Ordinært resultat før skattekostnad		33 310
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 893
Ordinært resultat		31 417
Årsresultat		31 417
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital	5	31 417
Sum overføringer		31 417



Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

BALANSE

BALDER APARTM ENTS AS

EIENDELER	Note	2021
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	24 767 500
Sum varige driftsmidler		24 767 500
Lån til foretak i samme konsern	2	928 059
Sum finansielle anleggsmidler		928 059
Sum anleggsmidler		25 695 559
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Andre kortsiktige fordringer	2	39 195
Sum fordringer		39 195
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	127 929
Sum omløpsmidler		167 124
Sum eiendeler		25 862 683

BALDER APARTM ENTS AS

SIDE 2



Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

BALANSE

BALDER APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	4, 5	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	5	10 222 008
Sum opptjent egenkapital		10 222 008
Sum egenkapital		10 252 008
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
Utsatt skatt	6	2 249 339
Sum avsetning for forpliktelser		2 249 339
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 354 160
Sum annen langsiktig gjeld		13 354 160
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		2 341
Annen kortsiktig gjeld		4 836
Sum kortsiktig gjeld		7 177
Sum gjeld		15 610 676
Sum egenkapital og gjeld		25 862 683

Oslo, 13.02.2022
Styret i Balder Apartments AS


Andrea Thoren Liven
styreleder


Vegard Liven
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er stiftet i 2021 og har vært deltaker i en trekantfusjon med morselskapet Liven Jr. Holding AS. Fusjonsgjeld er gjort opp med konsernbidrag.

 Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

 Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.



Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

Note 1 Anleggsmidler

	Utleieleiligheter Oslo	Sum
Ansk.kost 01.01	0	0
Tilgang	24 767 500	24 767 500
Avgang	0	0
Ansk.kost 31.12	24 767 500	24 767 500
Akk.avskr. 31.12.	0	0
Bokført verdi 31.12	24 767 500	24 767 500

Årets avskrivninger	0
Avskrivningsplan	Ingen

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2021
Foretak i samme konsern	928 059
Sum	928 059

Selskapet har fordring på morselskap Liven Jr. Holding AS. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets mellomværende med konsernet.

Andre kortsiktige fordringer på kr 39 195 er i sin helhet fordring på styreleder/aksjonær i morselskap.

Note 3 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BALDER APARTM ENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Liven Jr Holding AS	100	100,0	100,0



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	0	0	0
Stiftelse	30 000	0	30 000
Fusjon	0	2 247 446	2 247 446
Årets resultat	0	31 417	31 417
Konsernbidrag mottatt	0	7 943 145	7 943 145
Pr 31.12.2021	30 000	10 222 008	10 252 008

Legally signed by Vegard Liven
2022-02-17

Legally signed by Andrea Thoren Liven
2022-02-24

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	1 893
Skattekostnad ordinært resultat	1 893

Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	33 310
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 215 655
Mottatt konsernbidrag	10 190 951
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 606
Skattepliktig inntekt	0

Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-2 242 009
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 242 009
Sum betalbar skatt i balansen	0


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


	2021
Varige driftsmidler	10 313 630
Sum	10 313 630
Akkumulert fremførbart underskudd	-89 359
Grunnlag for utsatt skatt	10 224 271
Utsatt skatt (22 %)	2 249 340



Note 7 Langsiktig gjeld

	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 354 160
Sum	13 354 160

 Legally signed by
Vegard Liven
2022-02-17

 Legally signed by
Andrea Thoren Liven
2022-02-24

Selskapet har ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Som sikkerhet for lånegjelden hos kredittinstitusjon har selskapet stilt sikkerhet i utleieleiligheter som er bokført til kr 24 767 500.

Note 8 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.