



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 140 238
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	YTTERSØVEIEN 21 AS
Forretningsadresse:	c/o Orkla Eiendom AS Drammensveien 149A 0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gjert Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2023

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 469 380	3 038 938
Sum kostnader		1 469 380	3 038 938
Driftsresultat		-1 469 380	-3 038 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			103
Sum finansinntekter			103
Annen finanskostnad		407	88
Sum finanskostnader		407	88
Netto finans		-407	15
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 469 787	-3 038 923
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-323 353	-847 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 146 434	-2 191 379
Årsresultat		-1 146 434	-2 191 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 146 434	-2 191 379
Sum overføringer og disponeringer		-1 146 434	-2 191 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 552 734	1 229 381
Sum immaterielle eiendeler		1 552 734	1 229 381
Sum anleggsmidler		1 552 734	1 229 381
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	122 332 108	55 292 904
Fordringer			
Konsernfordringer	4, 8	628 602	4 241 898
Krav på innbetaling av selskapskapital			1 000 000
Sum fordringer		628 602	5 241 898
Sum omløpsmidler		122 960 710	60 534 802
SUM EIENDELER		124 513 444	61 764 183
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	5	7 350 000	7 350 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-5 505 153	-4 358 719
Sum opptjent egenkapital		-5 505 153	-4 358 719
Sum egenkapital		1 994 847	3 141 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	106 220 930	51 076 423
Sum annen langsiktig gjeld		106 220 930	51 076 423
Sum langsiktig gjeld		106 220 930	51 076 423
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	25 009	22 140
Uopptjent inntekt		10 602 000	
Annen kortsiktig gjeld		5 670 658	7 524 339
Sum kortsiktig gjeld	4	16 297 667	7 546 479
Sum gjeld		122 518 597	58 622 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 513 444	61 764 183



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511130

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 140 238
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: YTTERSØVEIEN 21 AS
Forretningsadresse: c/o Orkla Eiendom AS
Drammensveien 149A
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gjert Brun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 920 140 238
YTTERSØVEIEN 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 469 380	3 038 938
Sum kostnader		1 469 380	3 038 938
Driftsresultat		-1 469 380	-3 038 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			103
Sum finansinntekter			103
Annen finanskostnad		407	88
Sum finanskostnader		407	88
Netto finans		-407	15
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 469 787	-3 038 923
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-323 353	-847 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 146 434	-2 191 379
Årsresultat		-1 146 434	-2 191 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 146 434	-2 191 379
Sum overføringer og disponeringer		-1 146 434	-2 191 379



Organisasjonsnr: 920 140 238
YTTERSØVEIEN 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	1 552 734	1 229 381
Sum immaterielle eiendeler		1 552 734	1 229 381

Sum anleggsmidler		1 552 734	1 229 381
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3	122 332 108	55 292 904
-----------	---	-------------	------------

Fordringer

Konsernfordringer	4, 8	628 602	4 241 898
Krav på innbetaling av selskapskapital			1 000 000
Sum fordringer		628 602	5 241 898

Sum omløpsmidler		122 960 710	60 534 802
-------------------------	--	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		124 513 444	61 764 183
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	5	7 350 000	7 350 000
Sum innskutt egenkapital		7 500 000	7 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-5 505 153	-4 358 719
Sum opptjent egenkapital		-5 505 153	-4 358 719

Sum egenkapital		1 994 847	3 141 281
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld	4	106 220 930	51 076 423
Sum annen langsiktig gjeld		106 220 930	51 076 423

Sum langsiktig gjeld		106 220 930	51 076 423
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	4	25 009	22 140
Uopptjent inntekt		10 602 000	



Annen kortsiktig gjeld		5 670 658	7 524 339
Sum kortsiktig gjeld	4	16 297 667	7 546 479
Sum gjeld		122 518 597	58 622 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 513 444	61 764 183



Organisasjonsnr: 920 140 238
YTTERSØVEIEN 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	150.00	1000.00	150000.00

Note
2

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11000.00	17750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11000.00	17750.00

Selskapet har ingen ansatte. Det er i løpet av året ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Yttersøveien 21 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Yttersøveien 21 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 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



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 31. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter Helseth
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Yttersøveien 21 AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: HDSX7-ENCKG-IGHXO-MGMC8-VO480-K3M35



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."

Petter Helseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1454453

IP: 46.9.xxx.xxx

2023-05-31 16:24:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDSX7-ENCXG-IGHXO-MGMC8-YQ480-K3N35

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Yttersøveien 21 AS
Org.nr: 920 140 238

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- **Oppstilling av totalresultat**
- **Oppstilling av finansiell stilling**
- **Oppstilling av kontantstrømmer**
- **Noter**

Revisjonsberetning



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Årsberetning 2022

Yttersøveien 21 AS

Adresse: Drammensveien 149 A, 0213 Oslo

Org.nr: 920 140 238 MVA

Virksomhetens art

Yttersøveien 21 AS driver med kjøp, salg og utvikling av egen eiendom. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling

Årsresultate er i 2022 NOK -1 146 434,-.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvise bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Det er stor usikkerhet i markedet som kan påvirke den finansielle risikoen, fremtidsutsikter og fortsatt drift-vurderingen til selskaper. Yttersøveien 21 AS blir påvirket av høy inflasjon, høye strømpriser, økte renter og økte byggekostnader. Selskapet vil i fremtiden få solide resultater og er en del av Orkla-konsernet. Uro i markedet fører ikke til risiko for fremtidsutsikter og fortsatt drift problematikk.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2022, og således ikke noe arbeidsmiljø eller registrert sykefravær.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ingen forskning og utvikling.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer. Forsikringen dekker de enkelte personers økonomiske ansvar i forbindelse med krav fra tredjepersoner eller relevante Orkla foretak.

Åpenhetsloven

Disse kravene er rapportert i Orklas års- og bærekraftsrapport for 2022. Rapportering om menneskerettigheter og aktsomhetsvurderinger er på s. 92-93, s.107-117 og s.152-153.

<https://www.orkla.no/arsrapport/>



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Oslo, 30. mai 2023
Styret for Yttersøveien 21 AS

Gjert Brun
Styrets leder

Tore Haugnes
Daglig leder

Andreas Sakshaug (May 30, 2023 11:47 GMT+2)

Andreas Sakshaug
Styremedlem

Christian Schøning
Styremedlem



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Oppstilling av totalresultat

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1 469 380	3 038 938
Driftsresultat		<u>-1 469 380</u>	<u>-3 038 938</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	103
Annen finanskostnad		<u>407</u>	<u>88</u>
Netto finansposter		<u>-407</u>	<u>15</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 469 787</u>	<u>-3 038 923</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-323 353</u>	<u>-847 544</u>
Årsresultat		<u>-1 146 434</u>	<u>-2 191 379</u>
Totalresultat		-1 146 434	-2 191 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-1 146 434</u>	<u>-2 191 379</u>
Sum disponert		<u>-1 146 434</u>	<u>-2 191 379</u>



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Oppstilling av finansiell stilling pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	<u>1 552 734</u>	<u>1 229 381</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 552 734</u>	<u>1 229 381</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 552 734</u>	<u>1 229 381</u>
Omløpsmidler			
Varer i arbeid	3	<u>122 332 108</u>	<u>55 292 904</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer på selskap i samme konsern	4, 8	628 602	4 241 898
Krav på innbetaling av selskapskapital		0	1 000 000
Sum fordringer		<u>628 602</u>	<u>5 241 898</u>
Sum omløpsmidler		<u>122 960 710</u>	<u>60 534 802</u>
Sum eiendeler		<u>124 513 444</u>	<u>61 764 183</u>



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Oppstilling av finansiell stilling pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	5	7 350 000	7 350 000
Sum innskutt egenkapital		<u>7 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-5 505 153	-4 358 719
Sum egenkapital		<u>1 994 847</u>	<u>3 141 281</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	106 220 930	51 076 423
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		25 009	22 140
Uopptjent inntekt		10 602 000	0
Annen kortsiktig gjeld		5 670 658	7 524 339
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 297 667</u>	<u>7 546 479</u>
Sum gjeld		<u>122 518 597</u>	<u>58 622 902</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>124 513 444</u>	<u>61 764 183</u>

Oslo, 30. mai 2023

Gjert Brun
Styrets leder

Tore Haugnes
Daglig leder

Andreas Sakshaug (May 30, 2023 11:47 GMT+2)

Andreas Sakshaug
Styremedlem

Christian Schøning
Styremedlem



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Oppstilling av kontantstrømmer

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-1 469 787	-3 038 923
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		6 892	6 129
Endring i andre tidsavgrensningsposter		9 748 319	6 294 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>8 285 424</u>	<u>3 261 583</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		<u>-67 039 203</u>	<u>-33 001 856</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-67 039 203</u>	<u>-33 001 856</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		55 144 507	31 134 126
Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital		<u>0</u>	<u>2 500 000</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>55 144 507</u>	<u>33 634 126</u>
Netto endring i likvider i året		-3 609 272	3 893 853
Konsernkontoordning, kontanter og kontantekvivalenter per 01.01.		<u>4 237 874</u>	<u>344 021</u>
Konsernkontoordning presentert som mellomværende per 31.12.		<u>628 602</u>	<u>4 237 874</u>

Bankinnskudd inngår i konsernkontoordning og er klassifisert som fordring på Orkla ASA.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Unntak fra konsernregnskapsplikt

Selskapet konsolideres inn i morselskapet Orkla ASAs konsernregnskap. I samsvar med regnskapsloven § 3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap for selskapet. Konsernregnskap for Orkla ASA er tilgjengelig på Orklas internettside www.orkla.no, eller ved henvendelse til Orkla ASA, Drammensveien 149A, 0277 Oslo.

Klassifiserings- og måleprinsipper

Regnskapet bygger i utgangspunktet på et historisk kost prinsipp. Eventuelle avvik fra dette beskrives i de enkelte noter nedenfor. Som underliggende forutsetning for regnskapsføringen ligger periodiseringsprinsippet og fortsatt drift.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

IFRS 5 fravikes i selskapsregnskapet.

IAS 10 og nr. 12 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

IFRS 9, IFRS 15

IFRS 9:

Implementering av *IFRS 9 Finansielle Instrumenter* fra 1.januar 2018, har liten påvirkning for selskapet og verken standardens regler om klassifisering, nedskrivningsvurdering eller sikringsbokføring påvirker regnskapet vesentlig. Historiske tall er ikke omarbeidet og egenkapitalen er ikke endret.

IFRS 15:

Selskapet har tatt i bruk *IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder* fra 1.januar 2018. Hovedbudskapet i IFRS 15 er at ulike leveranseforpliktelser i kontrakten identifiseres og at forventet vederlag skal inntektsføres etter et mønster som reflekterer overføringen av leveransen, varer eller tjenester, til kunden. Selskapet har vurdert at standarden ikke medfører vesentlige endringer i inntektsføring sammenlignet med tidligere år.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer i takt med ytelse av tjenestene.

Inntektsføring ved salg av boligeiendom skjer ved overlevering.

Gevinster/tap ved avhendelse av driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rentemetode etter hvert som de opptjenes.

Side 8



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Finansielle instrumenter

I henhold til IAS 9, Finansielle instrumenter: *Inntektsføring og måling* klassifiseres finansielle instrumenter innenfor virkeområdet til IAS 39 i følgende kategorier: virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, holde til forfall, utlån og fordringer, tilgjengelig for salg og andre forpliktelser, med de unntak som er valgt under avsnitt for forenklet IFRS ovenfor.

Lån og fordringer, samt andre finansielle forpliktelser regnskapsføres til amortisert kost.

Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til tilvirkning av et anleggsmiddel. Rentekostnadene løper under byggeperioden til anleggsmiddelet balanseføres. Balanseføring av lånekostnadene gjøres frem til det tidspunkt anleggsmiddelet er klart for bruk. Om kostprisen overstiger anleggsmiddelets virkelige verdi blir det foretatt en nedskrivning.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. 1. års avdrag på langsiktig gjeld blir klassifisert som kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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

Kundefordringer

Kundefordringer er innregnet og presentert til opprinnelig fakturabeløp og nedskrevet dersom det har inntruffet tapsutløsende hendelser som kan måles pålitelig og vil innvirke på betalingen av fordringen. Kundefordringene er således målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode. Renteelementet er sett bort fra dersom det er uvesentlig.

Varebeholdninger

Lager av varer vedrører leiligheter under oppføring og evt. ferdigstilte usolgte leiligheter. Lager av varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realiserbar verdi. Varer er vurdert til tilvirkningskost. Det er gjort fradrag for ukurans. Netto realiserbar verdi er estimert salgspris fratrukket salgsomkostninger.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter holdes for å møte kortsiktige svingninger i likviditet, heller enn for investeringsformål. Kontant og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og kortsiktige plasseringer. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter utlån til Orkla ASA.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som finansielt anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i henhold til den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoen spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vektning av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Restruktureringsavsetninger innregnes når selskapet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløper for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Områder hvor estimater har stor betydning vil være:

Regnskapspost	Estimat/forutsetninger
Varige driftsmidler	Gjenvinnbart beløp og estimering av korrekt gjenværende levetid.
Eiendeler ved utsatt skatt	Bedømmelse av evnen til å utnytt skatteposisjoner i fremtiden
Avsetninger	Korrekt og tilstrekkelig estimert

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	11 000	17 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er i løpet av året ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Varer i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	55 292 904	55 292 904
Tilgang kjøpte driftsmidler	67 039 204	67 039 204
Anskaffelseskost 31.12.	122 332 108	122 332 108
Balanseført pr. 31.12.	122 332 108	122 332 108



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Fordring Orkla ASA konsernkonto	628 602	4 237 874
Kundefordringer til selskap i samme konsern	0	4 024
Sum	<u>628 602</u>	<u>4 241 898</u>
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	106 220 930	51 076 423

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	150 000	7 350 000	-4 358 719	3 141 281
Årsresultat	0	0	-1 146 434	-1 146 434
Egenkapital 31.12.2022	<u>150 000</u>	<u>7 350 000</u>	<u>-5 505 153</u>	<u>1 994 847</u>

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	1 000	150 000

Aksjene eies 60% av Orkla Eiendom AS og 40% av Finansgruppen Eiendom AS

Forretningsadresse: Orkla Eiendom AS, Drammensveien 149A, 0277 Oslo

Forretningsadresse: Finansgruppen Eiendom AS, Storgata 41, 6508 Kristiansund

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet for Orkla ASA. Konsernregnskapet kan mottas ved henvendelse til Orkla ASA, eller hentes fra Orklas internettside www.orkla.no



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-323 353	-847 544
Årets totale skattekostnad	<u>-323 353</u>	<u>-847 544</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 469 787	-3 038 923
Endring i midlertidige forskjeller	-3 108 924	-1 603 057
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	3 108 924	1 602 954
Årets skattegrunnlag	<u>-1 469 787</u>	<u>-3 039 026</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Varebeholdning	5 681 407	2 572 483
Sum	<u>5 681 407</u>	<u>2 572 483</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 213 865	-5 744 078
Avskåret rentefradrag til fremføring	-5 525 429	-2 416 505
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 057 887</u>	<u>-5 588 100</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% *)	-1 552 735	-1 229 382
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-323 353	
Beregnet skattekostnad	<u>-323 353</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

*) Utsatt skattefordel balanseføres da det forventes at selskapet vil få skattemessig overskudd i forbindelse med fremtidig utviklingsprosjekt.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Selskapet disponerer imidlertid innestående i konsernkonto i sin daglige drift og midlene er derfor hensyntatt i beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i selskapets kontantstrømanalyse.

Bankinnskudd er omklassifisert som fordring på Orkla ASA.

Note 9 - Garantier

I forbindelse med oppføring av boliger er det stilt Bustadoppføringslovens § 12 og § 47 garantier overfor kjøpere på til sammen NOK 20 406 100,-. Garantien er stilt av Fidelis Insurance Ireland DAC.



Yttersøveien 21 AS, årsrapport 2022

Final Audit Report

2023-05-30


Created:	2023-05-30
By:	Randi Osterbo (randi.osterbo@orkla.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGNZwKMePQv_CBE498BhdVAo4Qioey_w6


"Yttersøveien 21 AS, årsrapport 2022" History


-  Document created by Randi Osterbo (randi.osterbo@orkla.no)
2023-05-30 - 6:39:18 AM GMT- IP address: 194.146.244.26
-  Document emailed to andreas@fgeiendom.no for signature
2023-05-30 - 6:42:24 AM GMT
-  Email viewed by andreas@fgeiendom.no
2023-05-30 - 9:44:01 AM GMT- IP address: 85.93.252.153
-  Signer andreas@fgeiendom.no entered name at signing as Andreas Sakshaug
2023-05-30 - 9:47:46 AM GMT- IP address: 85.93.252.153
-  Document e-signed by Andreas Sakshaug (andreas@fgeiendom.no)
Signature Date: 2023-05-30 - 9:47:48 AM GMT - Time Source: server- IP address: 85.93.252.153
-  Document emailed to Tore Hagnes (tore.hagnes@fgeiendom.no) for signature
2023-05-30 - 9:47:52 AM GMT
-  Email viewed by Tore Hagnes (tore.hagnes@fgeiendom.no)
2023-05-30 - 10:17:26 AM GMT- IP address: 77.16.215.104
-  Document e-signed by Tore Hagnes (tore.hagnes@fgeiendom.no)
Signature Date: 2023-05-30 - 10:18:07 AM GMT - Time Source: server- IP address: 77.16.215.104
-  Document emailed to gjert.brun@orkla.no for signature
2023-05-30 - 10:18:09 AM GMT
-  Email viewed by gjert.brun@orkla.no
2023-05-30 - 11:39:03 AM GMT- IP address: 104.47.51.190
-  Signer gjert.brun@orkla.no entered name at signing as Gjert Brun
2023-05-30 - 11:39:27 AM GMT- IP address: 194.146.244.30







 Document e-signed by Gjert Brun (gjert.brun@orkla.no)
Signature Date: 2023-05-30 - 11:39:29 AM GMT - Time Source: server- IP address: 194.146.244.30

 Document emailed to Christian Schønning (christian.schonning@orkla.no) for signature
2023-05-30 - 11:39:32 AM GMT

 Email viewed by Christian Schønning (christian.schonning@orkla.no)
2023-05-30 - 11:43:55 AM GMT- IP address: 104.47.51.254

 Document e-signed by Christian Schønning (christian.schonning@orkla.no)
Signature Date: 2023-05-30 - 11:44:08 AM GMT - Time Source: server- IP address: 194.146.244.27

 Agreement completed.
2023-05-30 - 11:44:08 AM GMT



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Unntak fra konsernregnskapsplikt

Selskapet konsolideres inn i morselskapet Orkla ASAs konsernregnskap. I samsvar med regnskapsloven § 3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap for selskapet. Konsernregnskap for Orkla ASA er tilgjengelig på Orklas internettside www.orkla.no, eller ved henvendelse til Orkla ASA, Drammensveien 149A, 0277 Oslo.

Klassifiserings- og måleprinsipper

Regnskapet bygger i utgangspunktet på et historisk kost prinsipp. Eventuelle avvik fra dette beskrives i de enkelte noter nedenfor. Som underliggende forutsetning for regnskapsføringen ligger periodiseringsprinsippet og fortsatt drift.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

IFRS 5 fravikes i selskapsregnskapet.

IAS 10 og nr. 12 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

IFRS 9, IFRS 15

IFRS 9:

Implementering av *IFRS 9 Finansielle Instrumenter* fra 1.januar 2018, har liten påvirkning for selskapet og verken standardens regler om klassifisering, nedskrivningsvurdering eller sikringsbokføring påvirker regnskapet vesentlig. Historiske tall er ikke omarbeidet og egenkapitalen er ikke endret.

IFRS 15:

Selskapet har tatt i bruk *IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder* fra 1.januar 2018. Hovedbudskapet i IFRS 15 er at ulike leveranseforpliktelse i kontrakten identifiseres og at forventet vederlag skal inntektsføres etter et mønster som reflekterer overføringen av leveransen, varer eller tjenester, til kunden. Selskapet har vurdert at standarden ikke medfører vesentlige endringer i inntektsføring sammenlignet med tidligere år.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Salgsinntekter er presentert fratrukket merverdiavgift og rabatter.

Inntektsføring ved salg av tjenester skjer i takt med ytelse av tjenestene.

Inntektsføring ved salg av boligeiendom skjer ved overlevering.

Gevinster/tap ved avhendelse av driftsmidler blir presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rentemetode etter hvert som de opptjenes.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Finansielle instrumenter

I henhold til IAS 9, Finansielle instrumenter: *Inntektsføring og måling* klassifiseres finansielle instrumenter innenfor virkeområdet til IAS 39 i følgende kategorier: virkelig verdi med verdiendringer over resultatet, holde til forfall, utlån og fordringer, tilgjengelig for salg og andre forpliktelser, med de unntak som er valgt under avsnitt for forenklet IFRS ovenfor.

Lån og fordringer, samt andre finansielle forpliktelser regnskapsføres til amortisert kost.

Lånekostnader

Lånekostnader resultatføres når lånekostnaden oppstår. Lånekostnader balanseføres i den grad disse er direkte relatert til tilvirkning av et anleggsmiddel. Rentekostnadene løper under byggeperioden til anleggsmiddelet balanseføres. Balanseføring av lånekostnadene gjøres frem til det tidspunkt anleggsmiddelet er klart for bruk. Om kostprisen overstiger anleggsmiddelets virkelige verdi blir det foretatt en nedskrivning.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. 1. års avdrag på langsiktig gjeld blir klassifisert som kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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

Kundefordringer

Kundefordringer er innregnet og presentert til opprinnelig fakturabeløp og nedskrevet dersom det har inntruffet tapsutløsende hendelser som kan måles pålitelig og vil innvirke på betalingen av fordringen. Kundefordringene er således målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode. Renteelementet er sett bort fra dersom det er uvesentlig.

Varebeholdninger

Lager av varer vedrører leiligheter under oppføring og evt. ferdigstilte usolgte leiligheter. Lager av varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realiserbar verdi. Varer er vurdert til tilvirkningskost. Det er gjort fradrag for ukurans. Netto realiserbar verdi er estimert salgspris fratrukket salgsomkostninger.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter holdes for å møte kortsiktige svingninger i likviditet, heller enn for investeringsformål. Kontant og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og kortsiktige plasseringer. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter utlån til Orkla ASA.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som finansielt anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i henhold til den indirekte metoden og viser kontantstrøm fra henholdsvis operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter".

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

En avsetning for garanti innregnes når de underliggende produkter eller tjenester selges. Avsetningen er basert på historisk informasjon om garantier og en vekting av mulige utfall mot deres sannsynlighet for å inntreffe.

Restruktureringsavsetninger innregnes når selskapet har godkjent en detaljert og formell restruktureringsplan, og restruktureringen enten har startet eller har blitt offentliggjort.

Avsetning for tapsbringende kontrakter innregnes når selskapets forventede inntekter fra en kontrakt er lavere enn uunngåelige kostnader som påløper for å innfri forpliktelsene etter kontrakten.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav.

En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Områder hvor estimater har stor betydning vil være:

Regnskapspost	Estimat/forutsetninger
Varige driftsmidler	Gjenvinnbart beløp og estimering av korrekt gjenværende levetid.
Eiendeler ved utsatt skatt	Bedømmelse av evnen til å utnytt skatteposisjoner i fremtiden
Avsetninger	Korrekt og tilstrekkelig estimert

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	11 000	17 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er i løpet av året ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Varer i arbeid	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	55 292 904	55 292 904
Tilgang kjøpte driftsmidler	67 039 204	67 039 204
Anskaffelseskost 31.12.	122 332 108	122 332 108
Balanseført pr. 31.12.	122 332 108	122 332 108



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Fordring Orkla ASA konsernkonto	628 602	4 237 874
Kundefordringer til selskap i samme konsern	0	4 024
Sum	<u>628 602</u>	<u>4 241 898</u>
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	106 220 930	51 076 423

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	150 000	7 350 000	-4 358 719	3 141 281
Årsresultat	0	0	-1 146 434	-1 146 434
Egenkapital 31.12.2022	<u>150 000</u>	<u>7 350 000</u>	<u>-5 505 153</u>	<u>1 994 847</u>

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	150	1 000	150 000

Aksjene eies 60% av Orkla Eiendom AS og 40% av Finansgruppen Eiendom AS

Forretningsadresse: Orkla Eiendom AS, Drammensveien 149A, 0277 Oslo

Forretningsadresse: Finansgruppen Eiendom AS, Storgata 41, 6508 Kristiansund

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet for Orkla ASA. Konsernregnskapet kan mottas ved henvendelse til Orkla ASA, eller hentes fra Orklas internettside www.orkla.no



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-323 353	-847 544
Årets totale skattekostnad	<u>-323 353</u>	<u>-847 544</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 469 787	-3 038 923
Endring i midlertidige forskjeller	-3 108 924	-1 603 057
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	3 108 924	1 602 954
Årets skattegrunnlag	<u>-1 469 787</u>	<u>-3 039 026</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Varebeholdning	5 681 407	2 572 483
Sum	<u>5 681 407</u>	<u>2 572 483</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 213 865	-5 744 078
Avskåret rentefradrag til fremføring	-5 525 429	-2 416 505
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-7 057 887</u>	<u>-5 588 100</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% *)	-1 552 735	-1 229 382
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-323 353	
Beregnet skattekostnad	<u>-323 353</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

*) Utsatt skattefordel balanseføres da det forventes at selskapet vil få skattemessig overskudd i forbindelse med fremtidig utviklingsprosjekt.



Yttersøveien 21 AS

Org.nr: 920 140 238

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer på morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Selskapet disponerer imidlertid innestående i konsernkonto i sin daglige drift og midlene er derfor hensyntatt i beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter i selskapets kontantstrømanalyse.

Bankinnskudd er omklassifisert som fordring på Orkla ASA.

Note 9 - Garantier

I forbindelse med oppføring av boliger er det stilt Bustadoppføringslovens § 12 og § 47 garantier overfor kjøpere på til sammen NOK 20 406 100,-. Garantien er stilt av Fidelis Insurance Ireland DAC.