



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 046 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALCO EIENDOM 3 AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariela Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	27 184 064	25 872 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 184 064</b>	<b>25 872 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	11 395 279	11 392 462
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		1 195 203	1 223 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 681 761</b>	<b>12 707 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 502 303</b>	<b>13 164 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		138 249	1 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 249</b>	<b>1 383</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 586 915	4 738 208
Annen rentekostnad		382 616	1 133 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 969 531</b>	<b>5 871 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 831 282</b>	<b>-5 870 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 671 021</b>	<b>7 294 763</b>
Skattekostnad på resultat	7	2 473 585	2 169 275
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-7 175 637	-23 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært utbytte		7 175 637	23 000 000
Avsatt til annen egenkapital		6 197 436	5 125 488
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Skattegoodwill	5	28 911 570	30 839 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 911 570</b>	<b>30 839 008</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	358 159 535	367 586 416
Maskiner og anlegg	4	38 960	79 920
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>358 198 495</b>	<b>367 666 336</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	265 253	903 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 253</b>	<b>903 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>387 375 318</b>	<b>399 408 736</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 562 806	837 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 562 806</b>	<b>837 874</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 281 700	3 536 754
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 281 700</b>	<b>3 536 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 844 506</b>	<b>4 374 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		48 006 871	55 182 508
Annen innskutt egenkapital			12 824 363
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 006 871</b>	<b>69 006 871</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 900 759	25 703 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 900 759</b>	<b>25 703 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9, 10	<b>80 907 630</b>	<b>94 710 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	41 162 624	42 053 289
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>41 162 624</b>	<b>42 053 289</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	255 383 000	255 383 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 383 000</b>	<b>255 383 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>296 545 624</b>	<b>297 436 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 375	146 896
Betalbar skatt	7	3 364 250	2 979 852
Utbytte		7 500 000	6 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	1 565 714	1 204 572
Annen kortsiktig gjeld		1 153 231	1 305 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 766 571</b>	<b>11 636 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>310 312 195</b>	<b>309 073 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429701

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 046 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALCO EIENDOM 3 AS  
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mariela Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 918 046 453  
ALCO EIENDOM 3 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	27 184 064	25 872 048
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 184 064</b>	<b>25 872 048</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	11 395 279	11 392 462
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		1 195 203	1 223 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 681 761</b>	<b>12 707 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 502 303</b>	<b>13 164 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		138 249	1 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 249</b>	<b>1 383</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	5 586 915	4 738 208
Annen rentekostnad		382 616	1 133 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 969 531</b>	<b>5 871 574</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 831 282</b>	<b>-5 870 191</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 671 021</b>	<b>7 294 763</b>
Skattekostnad på resultat	7	2 473 585	2 169 275
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-7 175 637	-23 000 000
Ordinært utbytte		7 175 637	23 000 000
Avsatt til annen egenkapital		6 197 436	5 125 488



Sum overføringer og  
disponeringer

6 197 436

5 125 488



Organisasjonsnr: 918 046 453  
ALCO EIENDOM 3 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Skattegoodwill	5	28 911 570	30 839 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 911 570</b>	<b>30 839 008</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	358 159 535	367 586 416
Maskiner og anlegg	4	38 960	79 920
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>358 198 495</b>	<b>367 666 336</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	265 253	903 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 253</b>	<b>903 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>387 375 318</b>	<b>399 408 736</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 562 806	837 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 562 806</b>	<b>837 874</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 281 700	3 536 754
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 281 700</b>	<b>3 536 754</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 844 506</b>	<b>4 374 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		48 006 871	55 182 508
Annen innskutt egenkapital			12 824 363
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 006 871</b>	<b>69 006 871</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 900 759	25 703 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 900 759</b>	<b>25 703 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 10</b>	<b>80 907 630</b>	<b>94 710 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	41 162 624	42 053 289
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>41 162 624</b>	<b>42 053 289</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	255 383 000	255 383 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 383 000</b>	<b>255 383 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>296 545 624</b>	<b>297 436 289</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 375	146 896
Betalbar skatt	7	3 364 250	2 979 852
Utbytte		7 500 000	6 000 000
Kortsiktig konserngjeld	6	1 565 714	1 204 572
Annen kortsiktig gjeld		1 153 231	1 305 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 766 571</b>	<b>11 636 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>310 312 195</b>	<b>309 073 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>



Organisasjonsnr: 918 046 453  
ALCO EIENDOM 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

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.



# berge lundal

Til generalforsamlingen i Alco Eiendom 3 AS

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Alco Eiendom 3 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 revisjon 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.

#### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

#### **berge & lundal revisjonsselskap as**

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen  
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00  
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no  
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for 2022  
Alco Eiendom 3 AS

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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>.

Oslo, 3. mars 2023  
*berge & lundal revisjonsselskap as*

Ingrid Tveiten  
*statsautorisert revisor*  
(elektronisk signatur)

side 2 av 2



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Tveiten, Ingrid**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

03.05.2023 12.05.33

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap 2022**  
**Alco Eiendom 3 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 046 453

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBH8N



## RESULTATREGNSKAP

### ALCO EIENDOM 3 AS

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	2	27 184 064	25 872 048
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 184 064</b>	<b>25 872 048</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	-91 280	-91 280
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	-11 395 279	-11 392 462
Annen driftskostnad		-1 195 203	-1 223 352
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-12 681 761</b>	<b>-12 707 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 502 303</b>	<b>13 164 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		138 249	1 383
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	-5 586 915	-4 738 208
Annen rentekostnad		-382 616	-1 133 366
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 831 282</b>	<b>-5 870 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 671 021</b>	<b>7 294 763</b>
Skattekostnad på resultat	7	-2 473 585	-2 169 275
<b>Årsresultat</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		7 500 000	6 000 000
Overført fra annen innskutt egenkapital		-12 824 363	0
Tilleggsutbytte		12 500 000	17 000 000
Avsatt til annen egenkapital		6 197 436	5 125 488
Overført fra overkurs		-7 175 637	-23 000 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 197 436</b>	<b>5 125 488</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBf8N



### BALANSE

#### ALCO EIENDOM 3 AS

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Skattegoodwill	5	28 911 570	30 839 008
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>28 911 570</b>	<b>30 839 008</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	358 159 535	367 586 416
Maskiner og anlegg	4	38 960	79 920
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>358 198 495</b>	<b>367 666 336</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	4	265 253	903 392
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>265 253</b>	<b>903 392</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>387 375 318</b>	<b>399 408 736</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 562 806	837 874
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 562 806</b>	<b>837 874</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 281 700	3 536 754
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 844 506</b>	<b>4 374 628</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBH8N



## BALANSE

### ALCO EIENDOM 3 AS

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs		48 006 871	55 182 508
Annen innskutt egenkapital		0	12 824 363
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 006 871</b>	<b>69 006 871</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 900 759	25 703 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 900 759</b>	<b>25 703 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 10</b>	<b>80 907 630</b>	<b>94 710 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	41 162 624	42 053 289
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>41 162 624</b>	<b>42 053 289</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	255 383 000	255 383 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>255 383 000</b>	<b>255 383 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 375	146 896
Betalbar skatt	7	3 364 250	2 979 852
Utbytte		7 500 000	6 000 000
Påløpte renter	6	1 565 714	1 204 572
Annen kortsiktig gjeld		1 153 231	1 305 560
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 766 571</b>	<b>11 636 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>310 312 195</b>	<b>309 073 170</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>391 219 824</b>	<b>403 783 364</b>

Oslo, 03.03.2023  
Styret i Alco Eiendom 3 AS

Per Christian Alpers  
styreleder

John Dag Grimsen  
styremedlem

Tom Arne Sudland  
styremedlem

ALCO EIENDOM 3 AS

SIDE 4

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBH8N



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Alco Eiendom 3 AS eier en eiendom med beliggenhet i Ryenstubben 10-12 i Oslo. Bygget er fullt utleid til GK Norge AS.

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Omløpsmidler omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Inntekter

Inntektsføring av leieinntekter 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 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



## ALCO EIENDOM 3 AS

NOTER 2022

### Note 2 Leieavtaler

Selskapet eier og leier ut et kontorbygg i Oslo Kommune, med leiekontrakt som har utløp i desember 2032.

### Note 3 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygning	Teknisk installasjon	Tomt	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01	250 865 072	98 540 515	89 000 000	204 800	438 610 387
Tilgang					0
Avgang					0
Anskaffelseskost 31.12	250 865 072	98 540 515	89 000 000	204 800	438 610 387
Akk. avskrivninger 31.12	-42 999 254	-37 246 798		-165 840	-80 411 892
Bokført verdi 31.12	207 865 818	61 293 717	89 000 000	38 960	358 198 495
Årets avskrivninger	5 236 454	4 190 427		40 960	9 467 841
Avskrivningstype	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	25 år		5 år	

Andre langsiktige fordringer er oppført med nåverdien av betalt justeringsrett ved konsernetableringstidspunktet. Justeringsretten justeres årlig med kr 638 138,-.

### Note 5 Skattegoodwill

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost 01.01	38 548 960
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	38 548 960
Akk. avskrivninger 31.12	-9 637 190
Bokført verdi 31.12	28 911 770
Årets avskrivninger	1 927 438
Avskrivningstype	Lineært
Økonomisk levetid	20 år

Skattegoodwill representerer i all hovedsak forskjellen mellom virkelig verdi og nominell verdi på utsatt skatt ved oppkjøp av datterselskap 28. desember 2017. Skattegoodwillen avskrives lineært over 20 år.

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBF8N



## ALCO EIENDOM 3 AS

NOTER 2022

### Note 6 Mellomværende med foretak i samme konsern

Gjeld til foretak i samme konsern:	2022	2021
Langsiktig gjeld til Alco Holding AS	255 383 000	255 383 000
Kortsiktig gjeld til Alco Holding AS	1 565 714	1 204 572
Sum	256 948 714	256 587 572

Lånet fra Alco Holding AS forfaller til betaling 31.12.2029, eller tidligere dersom låntager velger dette. Lånet renteberegnes etterskuddsvis med markedsrente.

### Note 7 Skatt

Periodens skattekostnad fremkommer slik:	2022	2021
Betalbar skatt	-3 364 250	-2 979 852
Endring i utsatt skatt	890 665	810 578
Periodens totale skattekostnad	-2 473 585	-2 169 274

Periodens betalbare skatt fremkommer slik:	2022	2021
Ordinært resultat før skatt	8 671 021	7 294 763
Permanente forskjeller	6 972	0
Endring i midlertidige forskjeller	6 614 053	6 250 020
Periodens alminnelige inntekt	15 292 046	13 544 783
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	15 292 046	13 544 783
Betalbar skatt (22 % / 22 %)	3 364 250	2 979 852
Betalbar skatt på årets resultat	3 364 250	2 979 852
Sum betalbar skatt i balansen	3 364 250	2 979 852

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	216 279 659	222 893 712	6 614 053
Sum midlertidige forskjeller	216 279 659	222 893 712	6 614 053
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	-29 176 823	-31 742 400	-2 565 577
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	187 102 836	191 151 312	4 048 476
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 % / 22 %)	41 162 624	42 053 289	-890 665

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 1 000 000 består av 10.000 aksjer à kr. 100.  
Alle aksjer har lik stemmerett.

Alle aksjer eies av Alco Holding AS.

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBF8N



ALCO EIENDOM 3 AS

NOTER 2022

## Note 9 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	55 182 508	12 824 363	25 703 323	94 710 194
Utbetaling innskutt egenkapital			-12 500 000		-12 500 000
Årets resultat				6 197 436	6 197 436
Avsatt utbytte		-7 175 637	-324 363		-7 500 000
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	48 006 871	0	31 900 759	80 907 630

## Note 10 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn ved utarbeidelsen og avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBH8N



# 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."

## Per Christian Alpers

Styrets leder

Serienummer: pca@alco.no

IP: 84.210.xxx.xxx

2023-03-18 11:00:17 UTC

## Tom Arne Sudland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1039244

IP: 46.106.xxx.xxx

2023-03-19 09:24:16 UTC

bankID

## John Dag Grimsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1794076

IP: 193.32.xxx.xxx

2023-03-22 11:30:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TK4NZ-4CJ3W-J60HE-MNESJ-E02PO-EBH8N

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>