



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 734 864  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRUEGATA 18 EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		55 813	
Leieinntekter	3	4 667 198	3 205 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 723 011</b>	<b>3 205 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	1 431 529	101
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 431 529</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 291 482</b>	<b>3 205 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 081	
Annen finansinntekt		65	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 146</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 748 340	827 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 748 340</b>	<b>827 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 738 193</b>	<b>-827 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 553 288</b>	<b>2 377 830</b>
Skattekostnad på resultat	6	341 723	523 123
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 159 261	1 833 411



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital		52 304	21 296
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	42 011 072	41 796 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87 999	
Andre kortsiktige fordringer		15 372	
Konsernfordringer	7	137 040	
<b>Sum fordringer</b>		<b>240 411</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter			-100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>240 411</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 949 333	1 897 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 333</b>	<b>1 897 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>2 049 333</b>	<b>1 997 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	286 539	271 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>286 539</b>	<b>271 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	37 454 557	37 177 271
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 454 557</b>	<b>37 177 271</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 741 096</b>	<b>37 449 058</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 692	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		52	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 486 232	2 350 527
Annen kortsiktig gjeld		854 078	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 461 054</b>	<b>2 350 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 202 149</b>	<b>39 799 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658479

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 734 864  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRUEGATA 18 EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 991 734 864  
GRUEGATA 18 EIENDOMSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		55 813	
Leieinntekter	3	4 667 198	3 205 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 723 011</b>	<b>3 205 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	1 431 529	101
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 431 529</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 291 482</b>	<b>3 205 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 081	
Annen finansinntekt		65	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 146</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 748 340	827 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 748 340</b>	<b>827 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 738 193</b>	<b>-827 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 553 288</b>	<b>2 377 830</b>
Skattekostnad på resultat	6	341 723	523 123
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 159 261	1 833 411
Annen egenkapital		52 304	21 296
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>





Organisasjonsnr: 991 734 864  
GRUEGATA 18 EIENDOMSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	42 011 072	41 796 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87 999	
Andre kortsiktige fordringer		15 372	
Konsernfordringer	7	137 040	
<b>Sum fordringer</b>		<b>240 411</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter			-100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>240 411</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	9		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 949 333	1 897 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 333</b>	<b>1 897 029</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2 049 333</b>	<b>1 997 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	286 539	271 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>286 539</b>	<b>271 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	37 454 557	37 177 271
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 454 557</b>	<b>37 177 271</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 741 096</b>	<b>37 449 058</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 692	
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		52	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 486 232	2 350 527
Annen kortsiktig gjeld		854 078	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 461 054</b>	<b>2 350 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 202 149</b>	<b>39 799 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>



Organisasjonsnr: 991 734 864  
GRUEGATA 18 EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gruegata 18 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

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



Building a better  
working world

## 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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, 03. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Dalby, Kristian

Date

2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

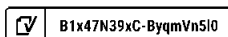


# Årsregnskap

**2023**

Gruegata 18 Eiendomsselskap  
AS

Org.nr.:991 734 864





## Årsberetning 2023 for Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

Denne årsberetningen gjelder Gruegata 18 Eiendomsselskap AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

### *Resultat og finansiell stilling*

Omsetningen for selskapet var NOK 4 723 011 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK 1 553 288 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 2 049 333 sammenlignet med NOK 1 997 029 året før.

### *Valutarisiko*

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

### *Prisrisiko*

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

### *Renterisiko*

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

### *Kredittrisiko*

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

### *Likviditetsrisiko*

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

### *Likestilling*

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

### *Forsikring for styrets medlemmer:*

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

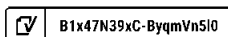
### *Åpenhetsloven*

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

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

### *Fremtid:*

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





Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

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

Oslo, 15.04.2024

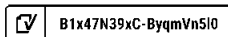
Styret i Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

---

Marianne Frønsdal  
styreleder

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem






<b>Resultatregnskap</b>			
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS			
	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt		55 813	0
Leieinntekter	3	4 667 198	3 205 393
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 723 011</b>	<b>3 205 393</b>
Annen driftskostnad	4	1 431 529	101
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 431 529</b>	<b>101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 291 482</b>	<b>3 205 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 081	0
Annen finansinntekt		65	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 748 340	827 462
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 738 193</b>	<b>-827 462</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 553 288</b>	<b>2 377 830</b>
Skattekostnad på resultat	6	341 723	523 123
<b>Resultat</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 159 261	1 833 411
Annen egenkapital		52 304	21 296
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 211 565</b>	<b>1 854 707</b>



<b>Balanse</b>			
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	42 011 072	41 796 714
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 011 072</b>	<b>41 796 714</b>
Kundefordringer		87 999	0
Fordring på konsernselskap	7	137 040	0
Andre kortsiktige fordringer		15 372	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>240 411</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd og kontanter		0	-100
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>240 411</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>

Gruegata 18 Eiendomsselskap AS, orgnr. 991 734 864

Side 5

 B1x47N39xC-ByqmVn5I0



<b>Balanse</b>			
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 949 333	1 897 029
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 949 333</b>	<b>1 897 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>2 049 333</b>	<b>1 997 029</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	286 539	271 787
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>286 539</b>	<b>271 787</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	7	37 454 557	37 177 271
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 454 557</b>	<b>37 177 271</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		120 692	0
Skyldig offentlige avgifter		52	0
Gjeld til konsernselskap	7	1 486 232	2 350 527
Annen kortsiktig gjeld		854 078	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 461 054</b>	<b>2 350 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 202 149</b>	<b>39 799 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 251 483</b>	<b>41 796 614</b>

Gruegata 18 Eiendomsselskap AS, orgnr. 991 734 864

Side 6

B1x47N39xC-ByqmVn5I0



## Balanse

Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

Oslo, 15.04.2024

Styret i Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

\_\_\_\_\_  
Marianne Frønsdal  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem



## Noter 2023

### Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

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

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter og kostnader

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

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

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

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

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

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



## Noter 2023

### Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

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

#### Konsern

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

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

#### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

#### Note 3 Leieinntekter og kostnader

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

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

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

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

#### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

#### Obligatorisk tjenstepensjon

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

#### Revisor

Revisjonshonorar er 16 621 ,- ekskl.mva.



## Noter 2023

Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

### Note 5 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av : 3-7 år

Eiendommen har verdi som overstiger bokført verdi

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	42 730 134	42 730 134
Tilgang kjøpte driftsmidler	214 357	214 357
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>42 944 491</b>	<b>42 944 491</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	933 420	933 420
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	933 420	933 420
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>42 011 072</b>	<b>42 011 072</b>

**Noter 2023**

## Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	326 971	517 116
Endring i utsatt skatt	14 752	6 007
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>341 723</b>	<b>523 123</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 553 288	2 377 830
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-67 056	-27 303
Avgitt konsernbidrag	-1 486 232	-2 350 527
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	326 971	517 116
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-326 971	-517 116
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 302 452	1 235 396	-67 056
<b>Sum</b>	<b>1 302 452</b>	<b>1 235 396</b>	<b>-67 056</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 302 452</b>	<b>1 235 396</b>	<b>-67 056</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>286 539</b>	<b>271 787</b>	<b>-14 752</b>

**Note 7 Konsernmellomværende og pantheftelser**

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

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

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring konsernselskap	137 040	0
Kundefordring mot konsernselskap	0	
<b>Sum fordringer</b>	<b>137 040</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>



## Noter 2023

### Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

Gjeld til konsernselskap	37 454 557	37 177 271
Angitt konsernbidrag	1 486 232	2 350 527
Leverandørgjeld til konsernselskap	89 626	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 940 789</b>	<b>39 527 798</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr 42 011 072.



**Note 8 Egenkapital**

**Rskl. § 7-25**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	1 897 029	1 997 029
Årets resultat		1 211 565	1 211 565
Konsernbidrag avgitt		-1 159 261	-1 159 261
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>1 949 333</b>	<b>2 049 333</b>



## Noter 2023

### Gruegata 18 Eiendomsselskap AS

#### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gruegata 18 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100 000	100,0	100,0



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 20:46

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete · 15.04.2024 16:05

DOCUMENT ID:  
ByqmVn510

ENVELOPE ID:  
B1x47N39xC-ByqmVn510

DOCUMENT NAME:  
Gruegata 18 Eiendomsselskap AS 15.04.24.pdf  
14 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:25	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:25	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:46	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:46	Low	IP: 85.165.147.251

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

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed