



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 114 111  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMALVOLLVEIEN 63 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

### 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, 28.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 024 649	5 033 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 024 649</b>	<b>5 033 275</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		881 040	854 586
Annen driftskostnad		715 422	1 850 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 596 463</b>	<b>2 705 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 428 186</b>	<b>2 328 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 626	4 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		883 623	549 898
Annen rentekostnad		3 798	691
Annen finanskostnad		2 149	1 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-855 943</b>	<b>-547 126</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 572 243</b>	<b>1 780 918</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		865 015	470 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 104 886	1 691 682
Overføringer til/fra annen egenkapital		-397 658	-381 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 510 036	41 917 577
Sum varige driftsmidler		41 510 036	41 917 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 510 036	41 917 577
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			209 502
Andre fordringer		81 515	44 806
Sum fordringer		81 515	254 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 552	172 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 552	172 935
Sum omløpsmidler		143 067	427 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 653 103</b>	<b>42 344 819</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	3 600 000	3 600 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	8 627 322	9 024 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 627 322</b>	<b>9 024 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 227 322</b>	<b>12 624 980</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		827 506	838 228
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>827 506</b>	<b>838 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		24 140 419	25 953 869
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 140 419</b>	<b>25 953 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			158 842
Kortsiktig konserngjeld		3 980 623	2 168 823
Annen kortsiktig gjeld		477 233	600 077
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 457 856</b>	<b>2 927 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 425 781</b>	<b>29 719 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 653 103</b>	<b>42 344 819</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 500150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 114 111  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SMALVOLLVEIEN 63 AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 4  
0160 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: Børre V. Skjolden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

#### 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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 988 114 111  
SMALVOLLVEIEN 63 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 024 649	5 033 275
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 024 649</b>	<b>5 033 275</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		881 040	854 586
Annen driftskostnad		715 422	1 850 646
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 596 463</b>	<b>2 705 232</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 428 186</b>	<b>2 328 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 626	4 723
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		883 623	549 898
Annen rentekostnad		3 798	691
Annen finanskostnad		2 149	1 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-855 943</b>	<b>-547 126</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 572 243</b>	<b>1 780 918</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		865 015	470 924
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 104 886	1 691 682
Overføringer til/fra annen egenkapital		-397 658	-381 688
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 707 228</b>	<b>1 309 994</b>



Organisasjonsnr: 988 114 111  
SMALVOLLVEIEN 63 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		41 510 036	41 917 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		41 510 036	41 917 577
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		81 515	209 502
Sum fordringer		81 515	44 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 552	172 935
Sum omløpsmidler		61 552	172 935
Sum omløpsmidler		143 067	427 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 653 103</b>	<b>42 344 819</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	3 600 000	3 600 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 600 000	3 600 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	8 627 322	9 024 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 627 322</b>	<b>9 024 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 227 322</b>	<b>12 624 980</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		827 506	838 228
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>827 506</b>	<b>838 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		24 140 419	25 953 869
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 140 419</b>	<b>25 953 869</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			158 842
Kortsiktig konserngjeld		3 980 623	2 168 823
Annen kortsiktig gjeld		477 233	600 077
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 457 856</b>	<b>2 927 742</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 425 781</b>	<b>29 719 839</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 653 103</b>	<b>42 344 819</b>



Organisasjonsnr: 988 114 111  
SMALVOLLVEIEN 63 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Leieinntekt Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen. Rehabiliteringskostnad Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper: - løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader - skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader - skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene ?driftskostnad eiendom og prosjekt? og ?rehabiliteringskostnad?, mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen. Pensjon Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

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.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i Smalvollveien 63 AS 26. mai 2023 i lokalene til Eiendomsspar AS i Oslo.

Til stede var: Eiendomsspar AS v/ Sigurd Stray, samtlige aksjer var således representert.  
Dessuten møtte Jon Rasmus Aurdal.

Det fremkom ingen merknader til møteinnkalling eller saksliste og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet:

1. Valg av møteleder og 1 person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Sigurd Stray ble valgt til møteleder. Jon Rasmus Aurdal ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av årsregnskap

Sigurd Stray gjennomgikk hovedtallene i årsregnskapet for 2022.

Revisors beretning ble også referert av møteleder.

Generalforsamlingen vedtok styrets forslag til årsregnskap for 2022.

3. Fastsettelse av revisors honorar for 2022.

Revisors honorar ble enstemmig godkjent iht årsregnskapet.

4. Godtgjørelse til styrets medlemmer.

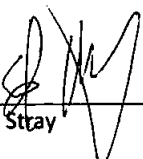
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

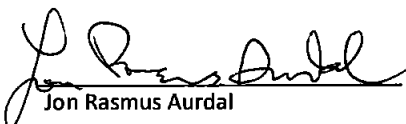
5. Valg av styre.

Generalforsamlingen gjenvalgte det sittende styret.

Samtlige vedtak var enstemmige.

Intet mer forelå til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

  
\_\_\_\_\_  
Sigurd Stray

  
\_\_\_\_\_  
Jon Rasmus Aurdal




REFERAT FRA  
STYREMØTE  
I  
SMALVOLLVEIEN 63 AS  
12. MAI 2023

Tilstede: Sigurd Stray  
Jon Rasmus Aurdal  
Børre V. Skjolden

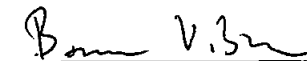
1. Regnskap pr. 31.12.2022

Regnskapet med noter ble gjennomgått og kommentert. Regnskapet ble godkjent og vedtatt lagt frem for generalforsamlingen.

Oslo, 12. mai 2023  
Smalvollveien 63 AS

  
\_\_\_\_\_  
Sigurd Stray

  
\_\_\_\_\_  
Jon Rasmus Aurdal

  
\_\_\_\_\_  
Børre V. Skjolden



# ÅRSREGNSKAP 2022

**SMALVOLLVEIEN 63 AS**  
Organisasjonsnr.: 988114111



## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Leieinntekt		6 024 649	5 033 275
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		<u>-238 517</u>	<u>-788 471</u>
<b>BRUTTO DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>5 786 132</u></b>	<b><u>4 244 804</u></b>
Rehabiliteringskostnad		-192 495	-822 979
Annen driftskostnad	2	-284 410	-239 196
Avskrivning på varige driftsmidler	1	<u>-881 041</u>	<u>-854 586</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>4 428 186</u></b>	<b><u>2 328 043</u></b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		33 626	4 723
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-883 623	-549 898
Annen rentekostnad		-3 798	-691
Annen finanskostnad		<u>-2 149</u>	<u>-1 260</u>
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b><u>-855 943</u></b>	<b><u>-547 126</u></b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b><u>3 572 243</u></b>	<b><u>1 780 918</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>-865 015</u>	<u>-470 924</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>2 707 228</u></b>	<b><u>1 309 994</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		-397 658	-381 688
Avgitt konsernbidrag		<u>3 104 886</u>	<u>1 691 682</u>
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b><u>2 707 228</u></b>	<b><u>1 309 994</u></b>



**Balance pr. 31.12.**


	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	1,6	8 248 982	8 248 982
Bygninger	1,6	<u>33 261 054</u>	<u>33 668 595</u>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b><u>41 510 036</u></b>	<b><u>41 917 577</u></b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b><u>41 510 036</u></b>	<b><u>41 917 577</u></b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	209 502
Andre fordringer		<u>81 515</u>	<u>44 806</u>
<b>SUM FORDRINGER</b>		<b><u>81 515</u></b>	<b><u>254 308</u></b>
<b>BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>61 552</u>	<u>172 935</u>
<b>SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.</b>		<b><u>61 552</u></b>	<b><u>172 935</u></b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b><u>143 067</u></b>	<b><u>427 242</u></b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b><u>41 653 103</u></b>	<b><u>42 344 819</u></b>

**Balanse pr. 31.12.**

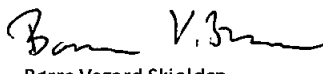
	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4,5	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b><u>3 600 000</u></b>	<b><u>3 600 000</u></b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		<u>8 627 322</u>	<u>9 024 980</u>
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b><u>8 627 322</u></b>	<b><u>9 024 980</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b><u>12 227 322</u></b>	<b><u>12 624 980</u></b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	<u>827 506</u>	<u>838 228</u>
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>		<b><u>827 506</u></b>	<b><u>838 228</u></b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til foretak i samme konsern		<u>24 140 419</u>	<u>25 953 869</u>
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b><u>24 140 419</u></b>	<b><u>25 953 869</u></b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	158 842
Forskudd fra kunder		0	137 602
Gjeld til foretak i samme konsern		3 980 623	2 168 823
Annen kortsiktig gjeld		<u>477 233</u>	<u>462 475</u>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b><u>4 457 856</u></b>	<b><u>2 927 742</u></b>
<b>SUM GJELD</b>		<b><u>29 425 781</u></b>	<b><u>29 719 839</u></b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b><u>41 653 103</u></b>	<b><u>42 344 819</u></b>

OSLO, 31.12.2022 / 12.05.2023  
SMALVOLLVEIEN 63 AS

Sigurd Borden Stray  
Styrets leder



Jon Rasmus Aurdal  
Styremedlem



Børre Vegard Skjolden  
Styremedlem

**SMALVOLLVEIEN 63 AS**

side 3



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

## Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

## Rehabiliteringskostnad

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med den skattesats som gjelder på balansedagen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

## Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.



## SMALVOLLVEIEN 63 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### Note 1 - Varige driftsmidler

<b>Kostpris og ordinære avskrivninger</b>	<b>Bygning</b>	<b>Tomt</b>	<b>Inventar</b>	<b>Sum</b>
Kostpris 1.1	43 933 588	8 248 982	229 841	52 412 411
+ tilgang i året	473 500	0	0	473 500
- avgang i året	0	0	0	0
Kostpris 31.12	<u>44 407 088</u>	<u>8 248 982</u>	<u>229 841</u>	<u>52 885 911</u>
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	10 264 992	0	229 841	10 494 833
+ årets ordinære avskrivninger	881 041	0	0	881 041
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	0	0	0	0
Akk ordinære avskrivninger 31.12	<u>11 146 034</u>	<u>0</u>	<u>229 841</u>	<u>11 375 875</u>
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12	<u>33 261 054</u>	<u>8 248 982</u>	<u>0</u>	<u>41 510 036</u>
% ordinære avskrivninger	2% - 10%	0	20%	

#### Note 2 - Revisjons- og styrehonorar

Lovpålagt revisjon, eks MVA	11 400
Annen bistand, eks MVA	1 900
	<u>13 300</u>
Honorar til styret	<u>0</u>

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## SMALVOLLVEIEN 63 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### Note 3 - Regnskapsmessig behandling av skatt

Utsatt skatt	2022	2021	Endring
Anleggsreserver	22 184 774	22 519 719	
Gevinst - og tapskonto	293 741	367 176	
Sum	22 478 515	22 886 895	(408 380)
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	(18 717 127)	(19 076 769)	
Sum midlertidige forskjeller/ grunnlag utsatt skatt	3 761 388	3 810 126	(48 738)
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	827 506	838 228	
Skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	827 506	838 228	(10 721)
Effekt av endret skattesats	0	0	
<b>Betalbar skatt</b>			
Resultat før skattekostnad	3 572 243	1 780 918	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring midlertidige forskjeller	408 380	387 905	
Avgitt konsernbidrag	(3 980 623)	(2 168 823)	
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	0	0	
<b>Skattekostnad</b>			
Årets betalbare skatt	0	0	
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	875 737	477 141	
Endring utsatt skatt / (skattefordel)	(10 721)	(6 218)	
Endring utsatt skatt / (skattefordel) som følge av endret skattesats	0	0	
Skattekostnad	865 015	470 924	



## SMALVOLLVEIEN 63 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital	100	36 000	3 600 000

Eiendomsspar AS eier 100% av aksjene.

Morselskapet Eiendomsspar AS utarbeider konsernregnskap der Smalvollveien 63 AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres fra selskapets kontor på Fridtjof Nansens plass 4, Oslo.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.	3 600 000	9 024 980	12 624 980
Årets resultat		2 707 228	2 707 228
Avgitt konsernbidrag		-3 104 886	-3 104 886
Egenkapital 31.12.	3 600 000	8 627 322	12 227 322

#### Note 6 - Pantstillelser

Eiendommen til en bokført verdi av kr 41.510.036 er pantsatt til fordel for morselskapet, Eiendomsspar AS.



Til generalforsamlingen i Smalvollveien 63 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smalvollveien 63 AS 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 12. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Lars Kristian Jørgensen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jørgensen, Lars Kristian	BANKID_MOBILE	2023-05-12 20:44

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.