



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erlend Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		13 425 120	2 305 027
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 425 120</b>	<b>2 305 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	9 731 298	6 518 256
Annen driftskostnad	2	9 898 894	6 535 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 630 192</b>	<b>13 053 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 205 072</b>	<b>-10 748 702</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 162 029	4 214 892
Annen finanskostnad		2	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 162 031</b>	<b>4 214 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 162 031</b>	<b>-4 214 892</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 367 103</b>	<b>-14 963 594</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 840 763	-3 291 991
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	923 656	
Overføringer annen egenkapital	5	-7 449 996	-11 671 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 604</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	402 586 291	384 521 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	875 518	1 062 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>403 461 809</b>	<b>385 584 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>403 461 809</b>	<b>385 584 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	130 013	169 393
Andre fordringer	7	51 962	8 680 987
<b>Sum fordringer</b>		<b>181 975</b>	<b>8 850 380</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>181 975</b>	<b>8 850 380</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>403 643 784</b>	<b>394 434 870</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	330 000	330 000
Overkurs	5	259 291 174	259 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	6 526 340	6 771 170
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 147 514</b>	<b>267 071 170</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-18 206 242	-11 679 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 206 242</b>	<b>-11 679 902</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>		<b>247 941 272</b>	<b>255 391 268</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	8 422 855	10 524 136
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 422 855</b>	<b>10 524 136</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	115 364 236	126 830 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 364 236</b>	<b>126 830 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>123 787 091</b>	<b>137 355 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	870 397	1 074 586
Skyldige offentlige avgifter		7 701	
Annen kortsiktig gjeld	7	31 037 322	613 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 915 420</b>	<b>1 688 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>155 702 511</b>	<b>139 043 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>403 643 783</b>	<b>394 434 870</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 665838

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erlend Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UMLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		13 425 120	2 305 027
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 425 120</b>	<b>2 305 027</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	9 731 298	6 518 256
Annen driftskostnad	2	9 898 894	6 535 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 630 192</b>	<b>13 053 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 205 072</b>	<b>-10 748 702</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 162 029	4 214 892
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 162 031</b>	<b>4 214 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 162 031</b>	<b>-4 214 892</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 367 103</b>	<b>-14 963 594</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 840 763	-3 291 991
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	923 656	
Overføringer annen egenkapital	5	-7 449 996	-11 671 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 526 340</b>	<b>-11 671 604</b>



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UTLEIEBOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	402 586 291	384 521 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	875 518	1 062 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>403 461 809</b>	<b>385 584 490</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>403 461 809</b>	<b>385 584 490</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	130 013	169 393
Andre fordringer	7	51 962	8 680 987
<b>Sum fordringer</b>		<b>181 975</b>	<b>8 850 380</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>181 975</b>	<b>8 850 380</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>403 643 784</b>	<b>394 434 870</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	330 000	330 000
Overkurs	5	259 291 174	259 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	6 526 340	6 771 170
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 147 514</b>	<b>267 071 170</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-18 206 242	-11 679 902
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 206 242</b>	<b>-11 679 902</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>247 941 272</b>	<b>255 391 268</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	8 422 855	10 524 136
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 422 855</b>	<b>10 524 136</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	115 364 236	126 830 994



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 364 236</b>	<b>126 830 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>123 787 091</b>	<b>137 355 130</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	870 397	1 074 586
Skyldige offentlige avgifter		7 701	
Annen kortsiktig gjeld	7	31 037 322	613 886
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 915 420</b>	<b>1 688 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>155 702 511</b>	<b>139 043 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>403 643 783</b>	<b>394 434 870</b>



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UMLEIEBOLIG 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	3000.00	110.00	330000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Skøyen AS	3000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3000.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





Til generalforsamlingen i Harbitz Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Harbitz Utleiebolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets 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.

### Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### 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

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



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Harbitz Utleiebolig AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:20

**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.



**Harbitz Utleiebolig AS**

Org.nr: 923 134 050

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2022-06-24

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2022-06-24

 BankID Signing  
Oyvind Hartveit  
2022-06-24

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>13 425 120</u>	<u>2 305 027</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	9 731 298	6 518 256
Annen driftskostnad	2	<u>9 898 894</u>	<u>6 535 473</u>
Sum driftskostnader		<u>19 630 192</u>	<u>13 053 729</u>
Driftsresultat		<u>-6 205 072</u>	<u>-10 748 702</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 162 029	4 214 892
Annen finanskostnad		<u>2</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-2 162 031</u>	<u>-4 214 892</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-8 367 103</u>	<u>-14 963 594</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 840 763</u>	<u>-3 291 991</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-6 526 340</u>	<u>-11 671 603</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	923 656	0
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-7 449 996</u>	<u>-11 671 604</u>
Sum disponert		<u>-6 526 340</u>	<u>-11 671 604</u>



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	402 586 291	384 521 615
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	875 518	1 062 875
Sum varige driftsmidler		<u>403 461 809</u>	<u>385 584 490</u>
Sum anleggsmidler		<u>403 461 809</u>	<u>385 584 490</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	130 013	169 393
Andre fordringer	7	51 962	8 680 987
Sum fordringer		<u>181 975</u>	<u>8 850 380</u>
Sum omløpsmidler		<u>181 975</u>	<u>8 850 380</u>
Sum eiendeler		<u>403 643 784</u>	<u>394 434 870</u>



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	330 000	330 000
Overkurs	5	259 291 174	259 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	6 526 340	6 771 170
Sum innskutt egenkapital		<u>266 147 514</u>	<u>267 071 170</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-18 206 242	-11 679 902
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 206 242</u>	<u>-11 679 902</u>
Sum egenkapital		<u>247 941 272</u>	<u>255 391 268</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	8 422 855	10 524 136
Sum avsetning for forpliktelser		<u>8 422 855</u>	<u>10 524 136</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	115 364 236	126 830 994
Sum annen langsiktig gjeld		<u>115 364 236</u>	<u>126 830 994</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	870 397	1 074 586
Skyldige offentlige avgifter		7 701	0
Annen kortsiktig gjeld	7	31 037 322	613 886
Sum kortsiktig gjeld		<u>31 915 420</u>	<u>1 688 472</u>
Sum gjeld		<u>155 702 511</u>	<u>139 043 602</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>403 643 783</u>	<u>394 434 870</u>

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Side 4



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Anlegg under utførelse lignende	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 125 049	29 469	390 948 228	392 102 746
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 469	-29 469	27 608 618	27 608 618
Anskaffelseskost 31.12.	1 154 518	0	418 556 846	419 711 364
Akk.avskrivning 31.12.	-279 000	0	-15 970 555	-16 249 555
Balansført pr. 31.12.	875 518	0	402 586 291	403 461 809
Årets avskrivninger	216 826	0	9 514 473	9 731 299
Økonomisk levetid	5-7 år		20-75 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	260 518	0
Endring utsatt skatt	-2 101 281	-3 291 991
Årets totale skattekostnad	<u>-1 840 763</u>	<u>-3 291 991</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-8 367 103	-14 963 594
Permanente forskjeller	0	14
Endring i midlertidige forskjeller	<u>9 551 291</u>	<u>6 293 233</u>
Alminnelig inntekt	1 184 188	-8 670 347
Anvendt fremførbart underskudd	0	-10 639
Mottatt konsernbidrag	0	8 680 987
Ytet konsernbidrag	<u>-1 184 174</u>	<u>0</u>
Årets skattegrunnlag	<u>14</u>	<u>1</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	3	0

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	<u>43 698 718</u>	<u>47 836 999</u>
Sum	<u>43 698 718</u>	<u>47 836 999</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-8 680 986</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	43 698 718	39 156 013
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>5 413 009</u>	<u>0</u>
Sum	<u>38 285 709</u>	<u>39 156 013</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 422 856	8 614 323
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>0</u>	<u>1 909 817</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>8 422 856</u>	<u>10 524 140</u>

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

	2021
22% skatt av resultat før skatt	<u>-1 840 763</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-1 840 763</u>

Effektiv skattesats \*) 22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 970 000	6 771 170	-11 679 902	255 391 268
Årsresultat	0	0	0	-6 526 340	-6 526 340
Avgitt konsernbidrag	0	-678 826	-244 830	0	-923 656
Egenkapital 31.12.	330 000	259 291 174	6 526 340	-18 206 242	247 941 272

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Skøyen Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Skøyen AS	3 000	100 %	100 %



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	2 825	160 000
Konsernbidrag	0	8 680 987
Sum	<u>2 825</u>	<u>8 840 987</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	826 654	882 077
Annen kortsiktig gjeld	27 608 618	0
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	115 364 236	126 830 994
Konsernbidrag	1 184 174	0
Sum	<u>144 983 682</u>	<u>127 713 071</u>

#### Note 8 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Pandemien har medført noen utfordringer med oppstart av selskapets virksomhet med boligutleie, men det vurderes at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet på litt lenger sikt.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Anlegg under utførelse lignende	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 125 049	29 469	390 948 228	392 102 746
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 469	-29 469	27 608 618	27 608 618
Anskaffelseskost 31.12.	1 154 518	0	418 556 846	419 711 364
Akk.avskrivning 31.12.	-279 000	0	-15 970 555	-16 249 555
Balanseført pr. 31.12.	875 518	0	402 586 291	403 461 809
Årets avskrivninger	216 826	0	9 514 473	9 731 299
Økonomisk levetid	5-7 år		20-75 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2021	2020
Betalbar skatt	260 518	0
Endring utsatt skatt	-2 101 281	-3 291 991
Årets totale skattekostnad	<u>-1 840 763</u>	<u>-3 291 991</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-8 367 103	-14 963 594
Permanente forskjeller	0	14
Endring i midlertidige forskjeller	9 551 291	6 293 233
Alminnelig inntekt	1 184 188	-8 670 347
Anvendt fremførbart underskudd	0	-10 639
Mottatt konsernbidrag	0	8 680 987
Ytet konsernbidrag	-1 184 174	0
Årets skattegrunnlag	<u>14</u>	<u>1</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	3	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	43 698 718	47 836 999
Sum	<u>43 698 718</u>	<u>47 836 999</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-8 680 986
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	43 698 718	39 156 013
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	5 413 009	0
Sum	<u>38 285 709</u>	<u>39 156 013</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 422 856	8 614 323
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	0	1 909 817
Utsatt skatt i balansen	<u>8 422 856</u>	<u>10 524 140</u>

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021
22% skatt av resultat før skatt	-1 840 763
Beregnet skattekostnad	<u>-1 840 763</u>

Effektiv skattesats \*)

22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 970 000	6 771 170	-11 679 902	255 391 268
Årsresultat	0	0	0	-6 526 340	-6 526 340
Avgitt konsernbidrag	0	-678 826	-244 830	0	-923 656
Egenkapital 31.12.	330 000	259 291 174	6 526 340	-18 206 242	247 941 272

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Skøyen Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Skøyen AS	3 000	100 %	100 %



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	2 825	160 000
Konsernbidrag	0	8 680 987
Sum	<u>2 825</u>	<u>8 840 987</u>
<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld	826 654	882 077
Annen kortsiktig gjeld	27 608 618	0
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	115 364 236	126 830 994
Konsernbidrag	1 184 174	0
Sum	<u>144 983 682</u>	<u>127 713 071</u>

#### Note 8 - Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Pandemien har medført noen utfordringer med oppstart av selskapets virksomhet med boligutleie, men det vurderes at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet på litt lenger sikt.