



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 422 116
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRONNINGENS GATE 13 OSLO AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2022

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 127 000	25 195 000
Kostnad solgte varer	3, 2	12 701 000	10 597 000
Brutto resultat		13 426 000	14 598 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	734 000	2 286 000
Driftsresultat		12 692 000	12 312 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		1 800 000	1 800 000
Annen finanskostnad		2 641 000	2 615 000
Netto finans		-841 000	-816 000
Ordinært resultat før skattekostand		11 851 000	11 497 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	2 607 000	2 529 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 244 000	8 967 000
Årsresultat	5	9 244 000	8 967 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 244 000	8 967 000
Totalresultat		9 244 000	8 967 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		9 266 000	8 623 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 000	345 000
Sum overføringer og disponeringer		9 244 000	8 967 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	150 678 000	129 827 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	884 000	1 066 000
Sum varige driftsmidler		151 562 000	130 893 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre fordringer		1 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	
Sum anleggsmidler		152 562 000	130 893 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		451 000	444 000
Andre fordringer		681 000	509 000
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		1 133 000	953 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		1 382 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende			1 382 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		1 133 000	2 336 000
SUM EIENDELER		153 695 000	133 229 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 8	1 152 000	1 152 000
Overkurs	5	113 000	113 000
Annen innskutt egenkapital	5	390 000	390 000
Sum innskutt egenkapital		1 654 000	1 654 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	20 145 000	20 167 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		20 145 000	20 167 000

Sum egenkapital

21 799 000 **21 821 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	5 864 000	5 651 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 864 000	5 651 000

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	9	104 211 000	92 331 000
Sum annen langsiktig gjeld		104 211 000	92 331 000
Sum langsiktig gjeld		110 075 000	97 982 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	7 786 000	1 422 000
Betalbar skatt	4	-220 000	
Skyldige offentlige avgifter		231 000	393 000
Kortsiktig konserngjeld	9	13 841 000	11 055 000
Annen kortsiktig gjeld		183 000	556 000
Sum kortsiktig gjeld		21 821 000	13 426 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		131 896 000	111 408 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 695 000	133 229 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Dronningens Gate 13 Oslo AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dronningens Gate 13 Oslo 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. Betyggende 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 vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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.



Årsregnskap 2021

**Dronningens Gate
13 Oslo AS**

Org.nr.:982 422 116



Resultatregnskap Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		20 986	20 499
Serviceinntekter		5 141	4 696
Servicekostnader		4 940	4 450
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		3 765	2 310
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		17 422	18 435
Av- og nedskrivninger	2	3 996	3 837
Driftsresultat eiendom		13 426	14 598
Andre driftsinntekter		124	101
Annen driftskostnad		0	2 180
Administrative eierkostnader	3	858	206
Driftsresultat		12 692	12 312
Forvaltningsresultat*		14 049	13 535
Netto rentekostnader		2 640	2 614
Annen finansinntekt		1 800	1 800
Annen finanskostnad		2	2
Netto finansposter		-841	-816
Ordinært resultat før skattekostnad		11 851	11 497
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 607	2 529
Ordinært resultat		9 244	8 967
Årsresultat	5	9 244	8 967
Avsatt konsernbidrag		9 266	8 623
Avsatt til annen egenkapital		-22	345
Sum overføringer		9 244	8 967

*Driftsresultat korrigert for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



Balanse
Dronningens Gate 13 Oslo AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	150 678	129 827
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	884	1 066
Sum varige driftsmidler		151 562	130 893
Andre langsiktige fordringer		1 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	0
Sum anleggsmidler		152 562	130 893
Omløpsmidler			
Kundefordringer		451	444
Andre kortsiktige fordringer		681	509
Sum fordringer		1 133	953
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	1 382
Sum omløpsmidler		1 133	2 336
Sum eiendeler		153 695	133 229



Balanse
Dronningens Gate 13 Oslo AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 152	1 152
Overkurs	5	113	113
Annen innskutt egenkapital	5	390	390
Sum innskutt egenkapital		1 654	1 654
Annen egenkapital	5	20 145	20 167
Sum opptjent egenkapital		20 145	20 167
Sum egenkapital		21 799	21 821
Gjeld			
Utsatt skatt	4	5 644	5 651
Sum avsetning for forpliktelser		5 644	5 651
Øvrig langsiktig gjeld	9	104 211	92 331
Sum annen langsiktig gjeld		104 211	92 331
Leverandørgjeld	9	7 786	1 422
Skyldig offentlige avgifter		231	393
Konserngjeld	9	13 841	11 055
Annen kortsiktig gjeld		183	556
Sum kortsiktig gjeld		22 041	13 426
Sum gjeld		131 896	111 408
Sum egenkapital og gjeld		153 695	133 229

01.03.2022

Styret i Dronningens Gate 13 Oslo AS


Magnus Skallerud
styremedlem


Amund Holter Mehli
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

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.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via www.selvaag.no og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	139 661	14 581	9 515	9 196	1 233	174 185
Tilgang	0	0	0	24 665	0	24 665
Avgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	139 661	14 581	9 515	33 861	1 233	198 850
Akkumulerte avskrivninger	-44 653	-2 286			-349	-47 288
Bokført verdi 31.12.2021	95 008	12 294	9 515	33 861	884	151 562
Årets avskrivninger	2 821	993			182	3 996
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år			5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	26	25
Andre tjenester	12	36
Sum	39	61

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



Note 4 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	25 656	25 685	29
Sum	25 656	25 685	29
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	25 656	25 685	29
Utsatt skatt (22 %)	5 644	5 651	6
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	11 851	11 497	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	29	-442	
Avgitt konsernbidrag	-11 880	-11 055	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2021	2020	
Betalbar skatt	2 614	2 432	
Endring i utsatt skatt	-6	97	
Skattekostnad ordinært resultat	2 607	2 529	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	11 851	11 497	
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 607	2 529	
Sum	2 607	2 529	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	2 614	1 639	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 614	-1 639	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	1 152	113	390	20 167	21 821
Årets resultat	0	0	0	9 244	9 244
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-9 266	-9 266
Egenkapital 31.12.2021	1 152	113	390	20 145	21 799

Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	150 678	129 827

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 520	100 kr	1 152
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2021

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	11 520	100 %	100 %



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld	2021	2020
Leverandørgjeld	635	0
Avgitt konsernbidrag	11 880	11 055
Konsernkontoordning*	1 961	0
Annen langsiktig gjeld	104 211	92 331
Sum	118 686	103 386

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2021 var innestående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.