



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 448  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: APARTMENTS INVEST 2 AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B  
0191 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: Ole Henrik Engen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### 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, 23.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 076 444	5 023 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 076 444</b>	<b>5 023 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 388 972	348 458
Annen driftskostnad		225 643	268 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 614 615</b>	<b>616 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 461 829</b>	<b>4 406 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	2 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>2 466</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 116 772	0
Annen rentekostnad		19 498	0
Annen finanskostnad		560 780	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 697 050</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 697 050</b>	<b>2 466</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 764 779</b>	<b>4 408 717</b>
Skattekostnad	1, 2	1 395 913	969 918
<b>Årsresultat</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 150 774	91 023
Annen egenkapital		1 218 092	3 347 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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	3	130 007 540	42 053 247
Sum varige driftsmidler		130 007 540	42 053 247
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	0	737 981
Sum finansielle anleggsmidler		0	737 981
Sum anleggsmidler		130 007 540	42 791 228
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		17 988	0
Konsernfordringer	4	8 146 892	8 721 481
Sum fordringer		8 164 879	8 721 481
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	1 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	1 574
Sum omløpsmidler		8 348 633	8 723 055
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	13 013 137	11 795 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 013 137</b>	<b>11 795 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 043 137</b>	<b>11 825 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1, 2	601 528	501 426
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>601 528</b>	<b>501 426</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	111 176 641	34 216 742
Øvrig langsiktig gjeld		4 808 723	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 985 363</b>	<b>34 216 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>116 586 892</b>	<b>34 718 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 493	16 198
Betalbar skatt	1, 2	407 131	856 476
Kortsiktig konserngjeld	4	8 271 521	4 073 396
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 726 145</b>	<b>4 971 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>125 313 037</b>	<b>39 689 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607588

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 448  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: APARTMENTS INVEST 2 AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B  
0191 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: Ole Henrik Engen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 918 720 448  
APARTMENTS INVEST 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 076 444	5 023 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 076 444</b>	<b>5 023 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 388 972	348 458
Annen driftskostnad		225 643	268 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 614 615</b>	<b>616 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 461 829</b>	<b>4 406 252</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	2 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>2 466</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 116 772	0
Annen rentekostnad		19 498	0
Annen finanskostnad		560 780	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 697 050</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 697 050</b>	<b>2 466</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 764 779</b>	<b>4 408 717</b>
Skattekostnad	1, 2	1 395 913	969 918
<b>Årsresultat</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 150 774	91 023
Annen egenkapital		1 218 092	3 347 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>



Organisasjonsnr: 918 720 448  
APARTMENTS INVEST 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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 3			
Sum varige driftsmidler		130 007 540	42 053 247
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 4			
Sum finansielle anleggsmidler		0	737 981
Sum anleggsmidler		130 007 540	42 791 228
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
		17 988	0
Konsernfordringer 4		8 146 892	8 721 481
Sum fordringer		8 164 879	8 721 481
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		183 754	1 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	1 574
Sum omløpsmidler		8 348 633	8 723 055
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 5, 6		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	13 013 137	11 795 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 013 137</b>	<b>11 795 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 043 137</b>	<b>11 825 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1, 2	601 528	501 426
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>601 528</b>	<b>501 426</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	111 176 641	34 216 742
Øvrig langsiktig gjeld		4 808 723	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 985 363</b>	<b>34 216 742</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>116 586 892</b>	<b>34 718 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 493	16 198
Betalbar skatt	1, 2	407 131	856 476
Kortsiktig konserngjeld	4	8 271 521	4 073 396
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 726 145</b>	<b>4 971 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>125 313 037</b>	<b>39 689 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>



Organisasjonsnr: 918 720 448  
APARTMENTS INVEST 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Anleggsmidler Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk og vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Balanseførte leiligheter avskrives ikke. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

## Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	96836147.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	39262949.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6091556.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	130007540.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	130007540.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Anleggsmidlene består av boliger og avskrives ikke. I sammenheng med en konsernintern omorganisering er eiendommer fusjonert inn i 2023 inkludert i anskaffelseskost 01.01.

**Note**

4

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

**Morselskapet sitt navn**

Apartments Invest AS

**Forretningskontor for morselskapet**

Schweigaards gate 15B

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

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

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8146892.00	8721481.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



## Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111176641.00	34216742.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8271521.00	4073396.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.

## Note

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

## Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

## Mer om finansielle instrumenter

## Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

## Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Opplysninger om:

Medlemmer av:

## Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for  
**APARTMENTS INVEST 2 AS**  
918720448  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 076 444	5 023 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 076 444</b>	<b>5 023 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-1 388 972	-348 458
Annen driftskostnad		-225 643	-268 290
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 614 615</b>	<b>-616 748</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 461 829</b>	<b>4 406 252</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	2 466
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>2 466</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-5 116 772	0
Annen rentekostnad		-19 498	0
Annen finanskostnad		-560 780	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-5 697 050</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 697 050</b>	<b>2 466</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 764 779</b>	<b>4 408 717</b>
Skattekostnad	1, 2	-1 395 913	-969 918
<b>Årsresultat</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		3 150 774	91 023
Annen egenkapital		1 218 092	3 347 776
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 368 866</b>	<b>3 438 799</b>



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	130 007 540	42 053 247
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>130 007 540</b>	<b>42 053 247</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	0	737 981
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>737 981</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>130 007 540</b>	<b>42 791 228</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	4	8 146 892	8 721 481
Andre kortsiktige fordringer		17 988	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 164 879</b>	<b>8 721 481</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 754	1 574
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>183 754</b>	<b>1 574</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 348 633</b>	<b>8 723 055</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	13 013 137	11 795 045
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 013 137</b>	<b>11 795 045</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 043 137</b>	<b>11 825 045</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	1, 2	601 528	501 426
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>601 528</b>	<b>501 426</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	111 176 641	34 216 742
Øvrig langsiktig gjeld		4 808 723	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 985 363</b>	<b>34 216 742</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		47 493	16 198
Betalbar skatt	1, 2	407 131	856 476
Kortsiktig konserngjeld	4	8 271 521	4 073 396
Annen kortsiktig gjeld		0	25 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 726 145</b>	<b>4 971 070</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>125 313 037</b>	<b>39 689 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>138 356 173</b>	<b>51 514 283</b>

Oslo, 07.06.2024

Ole Henrik Engen  
styrets leder / daglig leder



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk og vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Balanseførte leiligheter avskrives ikke. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

#### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

## Note 1 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 295 811	882 149
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	100 102	87 769
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 395 913</b>	<b>969 918</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	5 764 779	4 408 717
Permanente forskjeller	580 278	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-455 009	-398 949
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-4 039 454	-116 696
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 850 594</b>	<b>3 893 072</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	1 295 811	856 476
Betalbar skatt på konsernbidrag	-888 680	0
Sum betalbar skatt i balansen	407 131	856 476

## Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	5 583 732	5 913 741	-330 009
Andre forskjeller	-3 179 522	-3 179 522	0
Kortsiktig gjeld	-125 000	0	-125 000
<b>Netto forskjeller</b>	<b>2 279 210</b>	<b>2 734 219</b>	<b>-455 009</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>2 279 210</b>	<b>2 734 219</b>	<b>-455 009</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>501 426</b>	<b>601 528</b>	<b>-100 102</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	96 836 147
Tilgang i året	39 262 949
Avgang i året	-6 091 556
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>130 007 540</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>130 007 540</b>

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Anleggsmidlene består av boliger og avskrives ikke.

I sammenheng med en konsernintern omorganisering er eiendommer fusjonert inn i 2023 inkludert i anskaffelseskost 01.01.



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

## Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Apartments Invest AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Schweigaards gate 15B

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 146 892	8 721 481

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	111 176 641	34 216 742

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	8 271 521	4 073 396

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet inngår i konsernregnskap med ultimate morselskap Apartments Invest AS.

## Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Laminar Eiendom AS	30 000	100,00	Ordinære

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	11 795 045	11 825 045
Årsresultat	0	4 368 866	4 368 866
- Avgitt konsernbidrag	0	-3 150 774	-3 150 774
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>13 013 137</b>	<b>13 043 137</b>



APARTMENTS INVEST 2 AS  
918 720 448

## Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	5 764 779	4 408 717
- Periodens betalte skatt	1 745 156	25 673
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	-1 247 664	-1 000 000
+/- Endring i leverandørgjeld	31 295	16 198
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	690 272	-4 623 085
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 493 527	-1 223 842
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	86 145 849	41 053 247
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-177 201	737 981
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-85 968 648	-41 791 228
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-81 768 621	-34 216 742
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	81 768 621	34 216 742
= Netto endring i kontanter mv	-706 500	-8 798 328
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	1 574	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	-704 926	-8 798 328
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	183 754	1 574
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	183 754	1 574



Medlem av  
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA  
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i  
Apartments Invest 2 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apartments Invest 2 AS som viser et overskudd på kr 4 368 866. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettvise 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 konklusjonen

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.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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

Hovedkontor  
Tynset  
Parkveien 1, 2500 Tynset  
+ 47 62 20 21 80  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Oslo  
Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
+ 47 911 80 082  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Røros  
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros  
+ 47 928 85 246  
post@revisorkonsult.no

Penneo Dokumentnøkkel: WW5TE-HNQJ2-UES23-E7TDO-KDKJ5-BCPEC



**Apartments Invest 2 AS**  
**UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023**

**Side 2**

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 avviklet.

### *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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

OSLO, 18. juni 2024  
Revisorkonsult AS

Rune Negård  
Statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: WW5TE-HNQJ2-UES23-E7TD0-KDKJ5-BCPEC

Hovedkontor  
Tynset  
Parkveien 1, 2500 Tynset  
+ 47 62 20 21 80  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Oslo  
Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
+ 47 911 80 082  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Røros  
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros  
+ 47 928 85 246  
post@revisorkonsult.no



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Negård, Rune

Partner

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 05:59:00 UTC



## Negård, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-06-19 05:59:00 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: WWSTE-HNQJ2-UES23-E7TDO-KDKJ5-BCPEC