



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 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: Dina Saltvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 788 136	7 311 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 788 136</b>	<b>7 311 436</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	741 413	563 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 029 082</b>	<b>1 850 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 759 054</b>	<b>5 460 735</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		236 288	165 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 288</b>	<b>165 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-236 288</b>	<b>-165 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 522 766</b>	<b>5 294 887</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 215 008	1 164 875
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	4 539 061	4 311 238
Overføringer annen egenkapital	6	-231 303	-181 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	27 939 510	29 227 180
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 939 510</b>	<b>29 227 180</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 939 510</b>	<b>29 227 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	40 180	35 788
Andre fordringer	5	47 016	43 294
<b>Sum fordringer</b>		<b>87 196</b>	<b>79 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 196</b>	<b>79 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 026 706</b>	<b>29 306 262</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	693 752	693 752
Overkurs	6	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	6	540 000	540 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 570 948</b>	<b>4 570 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	11 141 496	11 372 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 141 496</b>	<b>11 372 800</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 712 444</b>	<b>15 943 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 770 381	1 835 621
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 770 381</b>	<b>1 835 621</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 967 754	5 888 444
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 967 754</b>	<b>5 888 444</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 738 135</b>	<b>7 724 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	171 072	111 221
Annen kortsiktig gjeld	5	8 405 055	5 527 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 576 127</b>	<b>5 638 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 314 262</b>	<b>13 362 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 026 706</b>	<b>29 306 262</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 562541

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 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: Dina Saltvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 994 531 573  
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		7 788 136	7 311 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 788 136</b>	<b>7 311 436</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	741 413	563 032
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 029 082</b>	<b>1 850 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 759 054</b>	<b>5 460 735</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		236 288	165 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 288</b>	<b>165 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-236 288</b>	<b>-165 848</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 215 008	1 164 875
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	4 539 061	4 311 238
Overføringer annen egenkapital	6	-231 303	-181 226
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 307 758</b>	<b>4 130 012</b>



Organisasjonsnr: 994 531 573  
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	27 939 510	29 227 180
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 939 510</b>	<b>29 227 180</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 939 510</b>	<b>29 227 180</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	40 180	35 788
Andre fordringer	5	47 016	43 294
<b>Sum fordringer</b>		<b>87 196</b>	<b>79 082</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 196</b>	<b>79 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 026 706</b>	<b>29 306 262</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	693 752	693 752
Overkurs	6	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	6	540 000	540 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 570 948</b>	<b>4 570 948</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	11 141 496	11 372 800
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 141 496</b>	<b>11 372 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 712 444</b>	<b>15 943 748</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 770 381	1 835 621
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>1 770 381</b>	<b>1 835 621</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 967 754	5 888 444
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 967 754</b>	<b>5 888 444</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 738 135</b>	<b>7 724 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	171 072	111 221
Annen kortsiktig gjeld	5	8 405 055	5 527 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 576 127</b>	<b>5 638 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 314 262</b>	<b>13 362 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 026 706</b>	<b>29 306 262</b>



Organisasjonsnr: 994 531 573  
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	693752.00	1.00	693752.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	693752.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	693752.00	100.00%	

Note  
3

#### 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

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22000.00	28900.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Til generalforsamlingen i Leiraveien Forretningsbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leiraveien Forretningsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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.

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

Oslo, 24. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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 regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-07 10:30

**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.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### 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 forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *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.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Anskaffelseskost 31.12.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Akk.avskrivning 31.12.	-8 821 348	-8 929 854	0	-17 751 202
Balanseført pr. 31.12.	21 424 767	5 461 876	1 052 867	27 939 510
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Revisjon	2023	2022
	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	1 280 248	1 215 990
Endring utsatt skatt	-65 241	-51 115
Årets totale skattekostnad	<u>1 215 007</u>	<u>1 164 875</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 522 766	5 294 887
Endring i midlertidige forskjeller	296 544	232 341
Alminnelig inntekt	5 819 310	5 527 228
Ytet konsernbidrag	-5 819 309	-5 527 228
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	8 047 182	8 343 726
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 047 182</u>	<u>8 343 726</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 770 380	1 835 620
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 <b>2023</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 215 009</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 215 009</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	0	35 788
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	118 392	75 433
Kassekreditt (konsernkontoordning)	1 967 754	5 888 444
Avgitt konsernbidrag	5 819 309	5 527 228
Sum	7 905 455	11 491 105

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 372 800	15 943 748
Årsresultat	0	0	0	4 307 758	4 307 758
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 539 061	-4 539 061
Egenkapital 31.12.	693 752	3 337 196	540 000	11 141 497	15 712 445

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	693 752	1	693 752

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge 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	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	693 752	100 %	100 %



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leiraveien 15B	27 939 510	29 227 180

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



**LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS**



**GENERALFORSAMLINGS PROTOKOLL 03.05.2024**

03.05.2024 ble det avholdt generalforsamling i Leiraveien Forretningsbygg AS i Bygdøy Allé 4, Oslo.

Til behandling forelå:

- 1. Åpning av møtet og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere**  
Andreas Jul Røsjø åpnet møtet og opptok fortegnelse over møtende aksjeeiere. Til stede var:
  - Andreas Jul Røsjø som på vegne av Møller Eiendom Norge AS representerte samtlige aksjer.
  - Dagny Stensgård Wik
- 2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere**  
Andreas Jul Røsjø ble enstemmig valgt som møteleder.  
Protokollunderskrivere: Andreas Jul Røsjø og Dagny Stensgård Wik.
- 3. Godkjenning av innkalling og dagsorden**  
Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 4. Godkjenning av årsregnskap for 2023, herunder disponering av årets resultat**  
Andreas Jul Røsjø la fram årsregnskapet, herunder styrets forslag til disponering av årets resultat. Revisjonsberetningen ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.
- 5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor**  
Revisors honorar for 2023 ble godkjent etter regning.
- 6. Valg av styre og fastsettelse av styrehonorar**  
Andreas Jul Røsjø redegjorde for at det ikke er framkommet forslag til endringer i styrets sammensetning. Forslaget om et uforandret styre ble enstemmig godkjent.

Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2023.

Oslo, 03.05.2024

.....  
Andreas Jul Røsjø

.....  
Dagny Stensgård Wik



Leiraveien Forretningsbygg AS  
Org.nr: 994 531 573



## Årsrapport for 2023

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		7 788 136	7 311 436
Sum driftsinntekter		<u>7 788 136</u>	<u>7 311 436</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	1 287 669	1 287 669
Annen driftskostnad	3	741 413	563 032
Sum driftskostnader		<u>2 029 082</u>	<u>1 850 701</u>
Driftsresultat		<u>5 759 054</u>	<u>5 460 735</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		236 288	165 848
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 522 766</u>	<u>5 294 887</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 215 008</u>	<u>1 164 875</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 307 758</u>	<u>4 130 012</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	4 539 061	4 311 238
Overføringer annen egenkapital	6	-231 303	-181 226
Sum disponert		<u>4 307 758</u>	<u>4 130 012</u>



### Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

#### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	27 939 510	29 227 180
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	40 180	35 788
Andre fordringer		47 016	43 294
Sum fordringer		<u>87 196</u>	<u>79 082</u>
Sum omløpsmidler		<u>87 196</u>	<u>79 082</u>
Sum eiendeler		<u>28 026 706</u>	<u>29 306 262</u>



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	693 752	693 752
Overkurs	6	3 337 196	3 337 196
Annen innskutt egenkapital	6	540 000	540 000
Sum innskutt egenkapital		<u>4 570 948</u>	<u>4 570 948</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	11 141 496	11 372 800
Sum egenkapital		<u>15 712 444</u>	<u>15 943 748</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 770 381	1 835 621
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 967 754	5 888 444
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	171 072	111 221
Annen kortsiktig gjeld	5	8 405 055	5 527 228
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 576 127</u>	<u>5 638 449</u>
Sum gjeld		<u>12 314 262</u>	<u>13 362 514</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 026 706</u>	<u>29 306 262</u>

Oslo, 24. april 2024

Andreas Jul Røsjø  
Styreleder

Dagny Stensgård Wik  
Styremedlem

Øyvind Hartveit  
Styremedlem, daglig leder



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### 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 forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *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.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Anskaffelseskost 31.12.	30 246 115	14 391 730	1 052 867	45 690 712
Akk.avskrivning 31.12.	-8 821 348	-8 929 854	0	-17 751 202
Balanseført pr. 31.12.	21 424 767	5 461 876	1 052 867	27 939 510
Årets avskrivninger	604 935	682 734	0	1 287 669
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	1 280 248	1 215 990
Endring utsatt skatt	-65 241	-51 115
Årets totale skattekostnad	<u>1 215 007</u>	<u>1 164 875</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 522 766	5 294 887
Endring i midlertidige forskjeller	296 544	232 341
Alminnelig inntekt	5 819 310	5 527 228
Ytet konsernbidrag	-5 819 309	-5 527 228
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	8 047 182	8 343 726
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>8 047 182</u>	<u>8 343 726</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 770 380	1 835 620
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2023</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 215 009</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 215 009</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer	0	35 788
<i>Gjeld</i>		
Leverandørgjeld	118 392	75 433
Kassekreditt (konsernkontoordning)	1 967 754	5 888 444
Avgitt konsernbidrag	5 819 309	5 527 228
Sum	<u>7 905 455</u>	<u>11 491 105</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	693 752	3 337 196	540 000	11 372 800	15 943 748
Årsresultat	0	0	0	4 307 758	4 307 758
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 539 061	-4 539 061
Egenkapital 31.12.	<u>693 752</u>	<u>3 337 196</u>	<u>540 000</u>	<u>11 141 497</u>	<u>15 712 445</u>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	693 752	1	693 752

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge 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 Norge AS	693 752	100 %	100 %



## Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

---

### Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leiraveien 15B	27 939 510	29 227 180

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.