



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 461 855  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MYREN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Myrens verksted 1A  
0473 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Arne Grøsland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		127 421 982	117 964 477
Annen driftsinntekt		6 852 187	3 601 669
<b>Sum inntekter</b>		<b>134 274 169</b>	<b>121 566 146</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	3	8 446 638	7 965 959
Andre driftskostnader	2	36 817 894	36 612 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 264 532</b>	<b>44 577 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 009 637</b>	<b>76 988 169</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		715 780	46 216
Andre finansinntekter		6 500	5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>722 280</b>	<b>51 216</b>
Annen rentekostnad		122	89 430
Andre finanskostnader		1 221	6 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 343</b>	<b>95 865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>720 937</b>	<b>-44 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 730 574</b>	<b>76 943 520</b>
Skattekostnad på resultat	4	19 755 691	16 932 436
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 974 883</b>	<b>60 011 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 974 883</b>	<b>60 011 084</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>69 974 883</b>	<b>60 011 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>69 974 883</b>	<b>60 011 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	66 609 258	56 456 079



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital	5	3 365 625	3 555 005
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 974 883</b>	<b>60 011 084</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 161 056	1 161 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 161 056</b>	<b>1 161 056</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	613 554 429	615 888 715
Inventar o. l.	3	3 237 080	2 509 543
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>616 791 510</b>	<b>618 398 258</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern		25 000 000	25 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>642 952 566</b>	<b>644 559 314</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 363 563	8 921 866
Andre kortsiktige fordringer		46 174 545	27 957 476
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 538 108</b>	<b>36 879 342</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		21 000	21 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l	7	50 331 690	46 544 820
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 331 690</b>	<b>46 544 820</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 890 798</b>	<b>83 445 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>755 843 364</b>	<b>728 004 477</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	469 086 046	469 086 046
Annen innskutt egenkapital	5	6 919 601	6 919 601
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>491 005 647</b>	<b>491 005 647</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	87 880 560	84 514 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 880 560</b>	<b>84 514 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>578 886 207</b>	<b>575 520 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	58 757 584	57 789 119
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>58 757 584</b>	<b>57 789 119</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 757 584</b>	<b>57 789 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 754 573	10 715 281
Off.avgifter, skattetrekk m.m.			1 006 530
Utbytte	4, 6	85 396 484	72 379 588
Forskudd fra kunder		10 385 101	3 583 233
Gjeld til selskap i samme konsern	6	7 661	11 212
Annen kortsiktig gjeld	6	14 655 755	6 998 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 199 573</b>	<b>94 694 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 957 157</b>	<b>152 483 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>755 843 364</b>	<b>728 004 477</b>



**Myren Eiendom AS**

**Årsregnskap 2022**



## Myren Eiendom AS

### Årsregnskap 2022

#### Årsberetning

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Forretningsgrunnlaget til Myren Eiendom AS er å eie, drive og utvikle eiendom i Oslo/Akershus. Selskapets investeringer er lokalisert på Myrens Verksted, med tilstøtende eiendommer, beliggende sentralt i Oslo. Virksomheten har løpt uten særskilte problemer.

#### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen for fortsatt drift. Styret og daglig leder bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Det fremlagte årsregnskap med noter gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av driften i selskapet og stillingen for selskapet ved årsskiftet. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

#### Aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven

Styret har foretatt en aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven. Virksomheten driver utleie av eiendom i Oslo. Det er styrets oppfatning at denne virksomheten ikke er i konflikt med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold og det er ikke avdekket negative konsekvenser som knytter seg til dette. Styret har derfor ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak vor å begrense risikoen på dette området.

#### Arbeidsmiljøet / Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 3 medlemmer, 1 kvinne og 2 menn. Det anses ikke nødvendig med tiltak for å bedre arbeidsmiljøet eller likestillingen i selskapet. Daglig ledelse og forvaltning er satt bort til Zenith Eiendom AS. Det er ikke tegnet ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

#### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er lav. Selskapet er tilfredsstillende finansiert med egenkapital og langsiktige lån. Markedsrisikoen er stabil, da det ikke har vært store etableringer i nærområdet. Styret og Zenith Eiendom følger jevnlig markedsutviklingen for å vurdere om det må gjøres tiltak. Kredittrisikoen er knyttet opp mot kundefordringer. Det er etablert gode rutiner som skal redusere risikoen og historisk sett har tap på kundefordringer vært lav.

#### Fremtidig utvikling

Selskapet arbeider aktivt med å utvikle Myrens Verksted innenfor de rammer den nye reguleringsplanen gir.

#### Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Ordinært resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr 89 730 574 mot et overskudd på kr 76 943 520 i fjor.

Selskapets samlede inntekter er økt fra kr 121 566 146 til kr 134 274 169. Pr. 1.1.2023 har selskapets leieinntekter en samlet årstakt på kr 138 637 880 mot kr 127 826 480 pr. 1.1.2022. Utleiegraden pr. 31.12.2021 og gjennom året har vært god.

Selskapets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2022 var kr 50 331 690. Selskapets finansielle stilling er god.

Egenkapitalgraden pr. 31.12.2022 var på 76.6 % mot 79.1 % pr. 31.12.2021.

#### Forskning og utvikling

Selskapet har ingen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen.

#### Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke mer enn andre selskap med tilsvarende virksomhet. Det er selskapets målsetting å framstå som et miljøvennlig selskap.



**Myren Eiendom AS**

**Årsregnskap 2022**

**Årsberetning**

**Hendelser etter balansedagen**

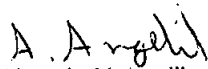
Det har ikke intruffet forhold etter 31.12.2022 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2022.


**Resultatdisponering**

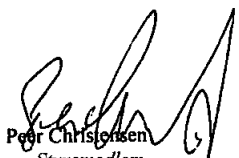
Styret foreslår å disponere årsresultat som følger:

Annen egenkapital	kr	3 365 624
Avgitt konsernbidrag	kr	66 609 258
Sum anvendelse	kr	<b>69 974 882</b>

Oslø, 29/3-2023

  
Alexandra M. Angelil  
Styrets leder

  
John Høistad  
Styremedlem

  
Peer Christensen  
Styremedlem

  
John Arne Grøslund  
Daglig leder



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

Resultatregnskap	Note	01.01- 31.12	
		2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		127 421 982	117 964 477
Annen driftsinntekt		6 852 187	3 601 669
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>134 274 169</b>	121 566 146
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning og nedskrivning av driftsmidler	3	8 446 638	7 965 959
Andre driftskostnader	2	36 817 894	36 612 018
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>45 264 532</b>	44 577 977
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 009 637</b>	76 988 169
Renteinntekter		715 780	46 216
Annen finansinntekt		6 500	5 000
Annen rentekostnad		122	89 430
Annen finanskostnad		1 221	6 435
<b>Netto finansposter</b>		<b>720 937</b>	-44 650
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>89 730 574</b>	76 943 520
Skattekostnad	4	19 755 692	16 932 436
<b>Årsresultat</b>		<b>69 974 882</b>	60 011 084
<b>Anvendelse av årsresultatet</b>			
Annen egenkapital	5	3 365 624	3 555 005
Avgitt konsernbidrag	5	66 609 258	56 456 079
<b>Sum anvendelse</b>		<b>69 974 882</b>	60 011 084



### Myren Eiendom AS

#### Årsregnskap 2022

##### Balanse

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	1 161 056	1 161 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 161 056</b>	<b>1 161 056</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	614 177 608	615 888 715
Inventar o.l.	3	2 613 901	2 509 543
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>616 791 509</b>	<b>618 398 258</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6	25 000 000	25 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>642 952 565</b>	<b>644 559 314</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 363 563	8 921 866
Andre fordringer		8 514 822	6 242 265
Fordringer på konsernselskap	6	37 659 723	21 715 211
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 538 108</b>	<b>36 879 342</b>
Markedsbaserte aksjer		21 000	21 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>21 000</b>	<b>21 000</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	50 331 690	46 544 820
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 890 798</b>	<b>83 445 163</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>755 843 364</b>	<b>728 004 477</b>




## Myren Eiendom AS


### Årsregnskap 2022

#### Balanse

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	469 086 046	469 086 046
Annen innskutt egenkapital	5	6 919 601	6 919 601
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>491 005 647</b>	<b>491 005 647</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	87 880 560	84 514 935
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>87 880 560</b>	<b>84 514 935</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>578 886 207</b>	<b>575 520 582</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	58 757 584	57 789 119
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>58 757 584</b>	<b>57 789 119</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>58 757 584</b>	<b>57 789 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 754 573	10 715 281
Betalbar skatt	4	-	-
Skyldig offentlige avgifter		-	1 006 530
Avsatt konsernbidrag	4, 6	85 396 485	72 379 588
Annen kortsiktig gjeld		25 048 516	10 593 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 199 574</b>	<b>94 694 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 957 158</b>	<b>152 483 895</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>755 843 364</b>	<b>728 004 477</b>

Oslo, 29/3-2023

  
Alexandra M. Angelil  
Styrets leder

  
John Arne Grøslund  
Styremedlem

  
Peer Christensen  
Styremedlem

  
John Arne Grøslund  
Daglig leder



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

Kontantstrømoppstilling	Note	01.01-31.12	
		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		89 730 574	76 943 520
Periodens betalte skatter	4	-	-
Ordinære avskrivninger	3	8 446 638	7 965 959
Endring i andre tidsavgrensningsposter		777 198	-2 993 292
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>98 954 410</b>	<b>81 916 186</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	3	-6 839 889	-6 175 168
Innbetalinger ved salg av aksjer		-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-6 839 889</b>	<b>-6 175 168</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto endring konsernmellomværende		-15 948 063	19 033 287
Utbetaling av utbytte/konsernbidrag		-72 379 588	-78 243 315
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-88 327 651</b>	<b>-59 210 028</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>3 786 870</b>	<b>16 530 990</b>
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		46 544 820	30 013 830
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>		<b>50 331 690</b>	<b>46 544 820</b>



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

### Noter

--

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetning og revisjonsberetningen.

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2022. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifiseringen er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### Inntektsføringstidspunkt

Inntekter resultatføres når den er opptjent. Selskapet har inntekter i forbindelse med utleie av eiendom, og regnskapsføres i den perioden hvor leietaker leier eiendommen. Opptjente, ikke fakturerte inntekter vises som en eiendel i balansen, mens fakturerte, ikke opptjente inntekter presenteres som annen kortsiktig gjeld.

##### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris fratrukket estimert utrangeringsverdi. Det foretas løpende revurdering av avskrivningsplaner. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader. Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall knyttet til anleggsmidler, skal det undersøkes om gjenvinnbart beløp er lavere enn bokført verdi. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi eller bruksverdi. Bruksverdi er neddiskontert fremtidig kontantstrøm. Hvis gjenvinnbart beløp er lavere enn bokført beløp, skal anleggsmidlene nedskrives til gjenvinnbart beløp.

##### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

### Noter

--

#### Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelige tap.

#### Gjeld og fordring i utenlandsk valuta

Gjeld og fordring i utenlandsk valuta er bokført til balansedagens kurs. Transaksjoner i resultatregnskapet blir ført til den enhver tid gjeldende valutakurs. Valutadifferanser knyttet til varekjøp er klassifisert som en varekostnad.

#### Rehabiliteringskostnader

Rehabiliteringskostnader som repreresenterer en tilbakeføring av eiendommen til opprinnelig standard, hensyntatt byggeteknisk utvikling, kostnadsføres som rehabiliteringskostnader.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømmen fra investerings- og finansieringsaktiviteter vises brutto, mens det for driften vises en avstemming mellom regnskapsmessig resultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Investeringer i verdipapirer er ikke inkludert under kontantekvivalenter. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter etter dette kontanter og bankinnskudd.

#### Note 2 Lønnskostnader / Antall årsverk / Godtgjørelser / Pensjoner

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke avtalt et særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforholdet for daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetstillelse til daglig leder, styreformann eller nærstående parter.

#### Revisor

Kostnadsførte honorar i 2022 til selskapets revisor utgjør og fordeler seg som følger etter fradrag for MVA:

Lovpålagt revisjon	190 141
Andre attestasjonstjenester	0
Skatterådgivning	0
<u>Sum</u>	<u>190 141</u>

#### Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon ettersom det ikke er ansatte i selskapet.



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

### Noter

--

### Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Konsesjoner, patent o.l.</b>	<b>Tomt</b>	<b>Kontorbygg</b>	<b>Øvrige bygg</b>
Anskaffelseskost 01.01	1 161 056	37 416 992	526 825 059	266 206 417
Tilgang			6 151 845	
Avgang				
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 161 056</b>	<b>37 416 992</b>	<b>532 976 905</b>	<b>266 206 417</b>
Avskrivninger 01.01.	-	-	137 361 788	77 197 965
Avskrivninger 31.12.	-	-	142 567 796	79 854 909
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>1 161 056</b>	<b>37 416 992</b>	<b>390 409 108</b>	<b>186 351 508</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 206 008</b>	<b>2 656 944</b>
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	Avskrives ikke	50 - 100 år	
Avskrivningsplan			Lineær	Lineær

	<b>Maskiner, inventar o.l.</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	7 915 586	515 000	840 040 110
Tilgang	688 044		6 839 889
Avgang			
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>8 603 630</b>	<b>515 000</b>	<b>846 880 000</b>
Avskrivninger 01.01.	5 921 043	-	220 480 796
Avskrivninger 31.12.	6 504 729	-	228 927 434
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>2 098 901</b>	<b>515 000</b>	<b>617 952 565</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>583 686</b>	<b>-</b>	<b>8 446 638</b>
Økonomisk levetid	3-10 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær		



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

### Noter

#### Note 4 Skatt

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	89 730 574	76 943 520
Permanente forskjeller	68 026	22 097
Endring midlertidige forskjeller	-4 402 115	-4 586 029
Avgitt konsernbidrag	-85 396 485	-72 379 588
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	-	-
Betalbar skatt	-	-
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	-	-
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Brutto endring utsatt skatt	968 465	1 008 927
Skatt på avgitt konsernbidrag	18 787 227	15 923 509
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>19 755 692</b>	<b>16 932 436</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
<b>Sum betalbar skatt</b>	-	-
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skattefordel:</b>		
Driftsmidler	266 927 052	262 401 967
Gevinst- og tapskonto	491 876	614 845
Andre avsetninger etter God Regnskapsskikk	-339 000	-339 000
<b>Grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>267 079 927</b>	<b>262 677 812</b>
<b>Utsatt skatt/ skattefordel</b>	<b>58 757 584</b>	<b>57 789 119</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Avstemming av effektiv skattesats:</b>		
Skatt på resultat før skatt	19 740 726	16 927 574
Effekt av permanente forskjeller	14 966	4 861
Effekt av endring skatteprosent	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>19 755 692</b>	<b>16 932 436</b>



## Myren Eiendom AS Årsregnskap 2022

### Noter

--

### Note 5 Egenkapital og aksjonærinformasjon

#### Egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Sum egenkapital pr. 01.01.	15 000 000	469 086 046	6 919 601	84 514 935	575 520 582

#### Årets endring i egenkapital:

Årets resultat				69 974 882	69 974 882
Avgitt konsernbidrag				-66 609 257	-66 609 257
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>15 000 000</b>	<b>469 086 046</b>	<b>6 919 601</b>	<b>87 880 560</b>	<b>578 886 207</b>

Selskapet konsolideres og inngår i For Me AS-konsernet. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Zenith Eiendom AS, Postboks 4218 Nydalen, 0401 Oslo.

#### Eierstruktur:

	Ant. aksjer	Pålydende	Eierandel	Stemmeandel
Myren Holding AS	15 000	1 000	100,0 %	100,0 %
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>		<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Alle aksjer har like rettigheter

### Note 6 Mellomværende med nærstående

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig fordring på morselskap	25 000 000	25 000 000
Kortsiktig fordring på Myren Holding AS	37 659 723	21 715 211
Kortsiktig gjeld til Myren Holding AS	-	-
Avsatt konsernbidrag	-85 396 485	-72 379 588
<b>Sum</b>	<b>-22 736 762</b>	<b>-25 664 377</b>

De kortsiktige mellomværende renteberegnes ikke.



**Myren Eiendom AS**

**Årsregnskap 2022**

**Noter**

--

**Note 7 Bankinnskudd, kontanter mv.**

Selskapet har per 31. desember 2022 ingen bundne midler på selskapets bankkonti.

**Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser**

Fast eiendom og driftstilbehør , med en bokført verdi på 614 177 608 kr, er stillet som sikkerhet for morselskapet, Myren Holding AS, sine langsiktige lån og trekkrettigheter på 1 206 904 kr.

Myren Holding AS har overfor sine lånegivere stillet samtlige aksjer i Myren Eiendom AS som sikkerhet.

Av pantgjelden forfaller hele lånet de neste 5 årene. Morselskapet refinansierte lånet i 2021.



## Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Myren Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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.

#### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

---

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80  
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening  
Foretaksnr.: 967645354



## Revisjonspartner

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for



## Revisjonspartner

revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

OSLO, 3. april 2023

Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor