



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 113 426
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: GARDERMOEN APARTMENT 2 ANS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 20.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 250 | 5 000 |
| Sum kostnader | | 5 250 | 5 000 |
| Driftsresultat | | -5 250 | -5 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 36 860 | 21 860 |
| Sum finanskostnader | | 36 860 | 21 860 |
| Netto finans | | -36 860 | -21 860 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -42 110 | -26 860 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -42 110 | -26 860 |
| Årsresultat | | -42 110 | -26 860 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -42 110 | -26 860 |
| Totalresultat | | -42 110 | -26 860 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -42 110 | -26 860 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -42 110 | -26 860 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 0 | 0 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5, 6 | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 066 014 | -1 023 904 |
| Sum egenkapital | | -1 066 014 | -1 023 904 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 1 066 014 | 1 023 904 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 066 014 | 1 023 904 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 1 066 014 | 1 023 904 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 0 | 0 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659532

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 113 426
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: GARDERMOEN APARTMENT 2 ANS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Marianne Frønsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 980 113 426
GARDERMOEN APARTMENT 2 ANS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 250 | 5 000 |
| Sum kostnader | | 5 250 | 5 000 |
| Driftsresultat | | -5 250 | -5 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 36 860 | 21 860 |
| Sum finanskostnader | | 36 860 | 21 860 |
| Netto finans | | -36 860 | -21 860 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -42 110 | -26 860 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -42 110 | -26 860 |
| Årsresultat | | -42 110 | -26 860 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -42 110 | -26 860 |
| Totalresultat | | -42 110 | -26 860 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 5 | -42 110 | -26 860 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -42 110 | -26 860 |



Organisasjonsnr: 980 113 426
GARDERMOEN APARTMENT 2 ANS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|------------|------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum omløpsmidler | | 0 | 0 |
| SUM EIENDELER | | 0 | 0 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5, 6 | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 066 014 | -1 023 904 |
| Sum egenkapital | | -1 066 014 | -1 023 904 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 3 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 4 | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum gjeld | | 1 066 014 | 1 023 904 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 0 | 0 |



Organisasjonsnr: 980 113 426
GARDERMOEN APARTMENT 2 ANS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

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

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

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

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

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

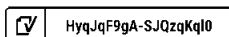


Årsregnskap

2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

Org.nr.:980 113 426





Årsberetning 2023 for Gardermoen Apartment 2 ANS

Denne årsberetningen gjelder Gardermoen Apartment 2 ANS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 0 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK -42 110 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK -1 066 014 sammenlignet med NOK -1 023 904 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kreditrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

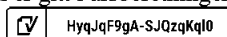
Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde






av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 15.04.2024

Styret i Gardermoen Apartment 2 ANS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem


 HyqJqF9gA-SJQzqKqI0



| Resultatregnskap | | | |
|--|------|----------------|----------------|
| Gardermoen Apartment 2 ANS | | | |
| | Note | 2023 | 2022 |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 5 250 | 5 000 |
| Sum driftskostnader | | <u>5 250</u> | <u>5 000</u> |
| Driftsresultat | | <u>-5 250</u> | <u>-5 000</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 36 860 | 21 860 |
| Resultat av finansposter | | <u>-36 860</u> | <u>-21 860</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-42 110</u> | <u>-26 860</u> |
| Resultat | | -42 110 | -26 860 |
| Årsresultat | | <u>-42 110</u> | <u>-26 860</u> |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | 5 | 42 110 | 26 860 |
| Sum overføringer | | <u>-42 110</u> | <u>-26 860</u> |

Gardermoen Apartment 2 ANS, orgnr. 98

Side 4

 HygJqF9gA-SJQzqKqI0



| Balanse | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Gardermoen Apartment 2 ANS | | | |
| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
| SUM EIENDELER | | <u>0</u> | <u>0</u> |

Gardermoen Apartment 2 ANS, orgnr. 980113426 Side 5

HygJqF9gA-SJQzqKqj0



Balanse

Gardermoen Apartment 2 ANS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 5, 6 | -1 066 014 | -1 023 904 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-1 066 014</u> | <u>-1 023 904</u> |
| Sum egenkapital | | <u>-1 066 014</u> | <u>-1 023 904</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til konsernselskap | 4 | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>1 066 014</u> | <u>1 023 904</u> |
| Sum gjeld | | <u>1 066 014</u> | <u>1 023 904</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>0</u> | <u>0</u> |

Oslo, 15.04.2024

Styret i Gardermoen Apartment 2 ANS

Marianne Frønsdal
styreleder

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem



Noter 2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til





Noter 2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Selskap har ikke revisjonsplikt. Revisjonshonorar er ikke belastet.



Noter 2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -42 110 | -26 860 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -42 110 | -26 860 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|----------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Utsatt skatt (22 %) | 0 | 0 | 0 |

Note 5 Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:
All gjeld og fordringer til selskaper i samme konsern er beregnet med rentesats: NIBOR 3mnd + 2,5%:

| Fordring | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Mottatt konsernbidrag | 0 | 0 |
| Langsiktige fordringer | 0 | 0 |
| Sum fordringer | 0 | 0 |
| Gjeld | | |
| Gjeld til konsernselskap | 1 066 014 | 1 023 904 |
| Sum gjeld | 1 066 014 | 1 023 904 |



Noter 2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

Note 5 Egenkapitalendring

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Rskl. § 7-25

| | Annem EK | Sum |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1. | -1 023 904 | -1 023 904 |
| +/- Årets resultat | -42 110 | -42 110 |
| Egenkapital 31.12. | -1 066 014 | -1 066 014 |



Noter 2023

Gardermoen Apartment 2 ANS

Note6 Deltakere mv.

Selskapet har følgende deltakere

| Deltakere | Eierandel |
|--------------------------------|------------------|
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 99% |
| HSTB Invest AS | 1% |



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 20:51

SENT BY OWNER:
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 13:05

DOCUMENT ID:
SJQzqKqI0

ENVELOPE ID:
HyqJqF9gA-SJQzqKqI0

DOCUMENT NAME:
Gardemoen Apartment 2 ANS 12.04.24.pdf
11 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---------------|------------------|--------|---------------------|
| Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com | Signed | 15.04.2024 14:55 | Email | IP: 145.253.135.124 |
| | Authenticated | 15.04.2024 14:53 | Low | IP: 145.253.135.124 |
| Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no | Signed | 15.04.2024 20:51 | Email | IP: 85.165.147.251 |
| | Authenticated | 15.04.2024 20:49 | Low | IP: 85.165.147.251 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed