



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 579 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Bolignummer H0201
Erling Skjalgssons gate 3
0267 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: Vegard Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2024

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, 12.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		778 114	928 992
Annen driftsinntekt		2 872 500	
Sum inntekter		3 650 614	928 992
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 320	
Annen driftskostnad		1 004 647	405 349
Sum kostnader		1 008 967	405 349
Driftsresultat		2 641 647	523 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 117	7 534
Sum finansinntekter		58 117	7 534
Annen rentekostnad		642 072	523 955
Sum finanskostnader		642 072	523 955
Netto finans		-583 955	-516 420
Ordinært resultat før skattekostnad		2 057 693	7 222
Skattekostnad på resultat	2	452 693	1 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 605 000	5 633
Årsresultat	3	1 605 000	5 633
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 605 000	5 633
Totalresultat		1 605 000	5 633
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 605 000	5 633
Sum overføringer og disponeringer		1 605 000	5 633



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			24 767 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	24 480	
Sum varige driftsmidler		24 480	24 767 500
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 867 846	957 614
Sum finansielle anleggsmidler		3 867 846	957 614
Sum anleggsmidler		3 892 326	25 725 114
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			16 102
Sum fordringer			16 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 282 393	958 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 282 393	958 314
Sum omløpsmidler		11 282 393	974 416
SUM EIENDELER		15 174 718	26 699 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum opptjent egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum egenkapital	3	10 506 344	10 257 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	2 321 076	2 250 928
Sum avsetninger for forpliktelser		2 321 076	2 250 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	529 954	2 179 074
Sum annen langsiktig gjeld		529 954	14 179 074
Sum langsiktig gjeld		2 851 030	16 430 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 503	4 573
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		1 738 842	
Annen kortsiktig gjeld			7 314
Sum kortsiktig gjeld		1 817 345	11 887
Sum gjeld		4 668 375	16 441 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 174 718	26 699 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 322114

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 579 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Bolignummer H0201
Erling Skjalgssons gate 3
0267 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: Vegard Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2024

Revisjon

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, 11.03.2024



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		778 114	928 992
Annen driftsinntekt		2 872 500	
Sum inntekter		3 650 614	928 992
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 320	
Annen driftskostnad		1 004 647	405 349
Sum kostnader		1 008 967	405 349
Driftsresultat		2 641 647	523 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 117	7 534
Sum finansinntekter		58 117	7 534
Annen rentekostnad		642 072	523 955
Sum finanskostnader		642 072	523 955
Netto finans		-583 955	-516 420
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	452 693	1 589
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 605 000	5 633
Årsresultat	3	1 605 000	5 633
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 605 000	5 633
Totalresultat		1 605 000	5 633
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 605 000	5 633
Sum overføringer og disponeringer		1 605 000	5 633



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			24 767 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	24 480	
Sum varige driftsmidler		24 480	24 767 500
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	3 867 846	957 614
Sum finansielle anleggsmidler		3 867 846	957 614
Sum anleggsmidler		3 892 326	25 725 114
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			16 102
Sum fordringer			16 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		11 282 393	958 314
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 282 393	958 314
Sum omløpsmidler		11 282 393	974 416
SUM EIENDELER		15 174 718	26 699 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum opptjent egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum egenkapital	3	10 506 344	10 257 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	2 321 076	2 250 928
Sum avsetninger for forpliktelses		2 321 076	2 250 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	529 954	2 179 074
Sum annen langsiktig gjeld		529 954	14 179 074
Sum langsiktig gjeld		2 851 030	16 430 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 503	4 573
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		1 738 842	
Annen kortsiktig gjeld			7 314
Sum kortsiktig gjeld		1 817 345	11 887
Sum gjeld		4 668 375	16 441 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 174 718	26 699 530



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Balder Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Balder Apartments AS som viser et overskudd på kr 1 605 000. 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.



NITSCHKE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 1. mars 2024

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor



BankID Signing
Vegard Liven
2024-03-01

BankID Signing
Rita Karina Parvanova
2024-03-01

RESULTATREGNSKAP

BALDER APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		778 114	928 992
Annen driftsinntekt		2 872 500	0
Sum driftsinntekter		3 650 614	928 992
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	4 320	0
Annen driftskostnad		1 004 647	405 349
Sum driftskostnader		1 008 967	405 349
Driftsresultat		2 641 647	523 643
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		58 117	7 534
Annen rentekostnad		642 072	523 955
Resultat av finansposter		-583 955	-516 420
Resultat før skattekostnad		2 057 693	7 222
Skattekostnad på resultat	2	452 693	1 589
Resultat		1 605 000	5 633
Årsresultat	3	1 605 000	5 633
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 605 000	5 633
Sum overføringer		1 605 000	5 633



BALANSE

BALDER APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	24 767 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	24 480	0
Sum varige driftsmidler		24 480	24 767 500
Lån til foretak i samme konsern	4	3 867 846	957 614
Sum finansielle anleggsmidler		3 867 846	957 614
Sum anleggsmidler		3 892 326	25 725 114
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	16 102
Sum fordringer		0	16 102
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 282 393	958 314
Sum omløpsmidler		11 282 393	974 416
Sum eiendeler		15 174 718	26 699 530



BALANSE

BALDER APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum opptjent egenkapital		10 476 344	10 227 641
Sum egenkapital	3	10 506 344	10 257 641
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	2	2 321 076	2 250 928
Sum avsetning for forpliktelser		2 321 076	2 250 928
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	529 954	2 179 074
Sum annen langsiktig gjeld		529 954	14 179 074
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		78 503	4 573
Konserngjeld		1 738 842	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 314
Sum kortsiktig gjeld		1 817 345	11 887
Sum gjeld		4 668 375	16 441 889
Sum egenkapital og gjeld		15 174 718	26 699 530

Oslo, 01.03.2024
Styret i Balder Apartments AS

Vegard Liven
styreleder

Rita Karina Parvanova
styremedlem

BALDER APARTMENTS AS

SIDE 3



Regnskapsprinsipper



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

LØBENNETEKTER

Leieinntekter ved utleie av fast eiendom inntektsføres etter hvert som leieinntekter påløper.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



Note 1 Driftsmidler

	Inventar	Sum
Ansk.kost 01.01	0	0
Tilgang	28 800	28 800
Avgang	0	0
Ansk.kost 31.12	28 800	28 800
Akk.avskr. 31.12.	4 320	0
Bokført verdi 31.12	24 480	28 800
Årets avskrivninger	4 320	
Avskrivningsplan	5 år	

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	382 545	0
Endring i utsatt skatt	70 148	1 589
Skattekostnad ordinært resultat	452 693	1 589
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 057 693	7 222
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-236 714	0
Avgitt konsernbidrag	-1 738 842	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-82 137	-7 222
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	382 545	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-382 545	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
Varige driftsmidler	1 440	10 313 630	10 312 190
Gevinst – og tapskonto	10 548 904	0	-10 548 904
Sum	10 550 344	10 313 630	-236 714
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-82 137	-82 137
Grunnlag for utsatt skatt	10 550 344	10 231 493	-318 851
Utsatt skatt (22 %)	2 321 076	2 250 928	-70 147



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	10 227 641	10 257 641
Årets resultat		1 605 000	1 605 000
Konsernbidrag avgitt		-1 356 297	-1 356 297
Pr 31.12.2023	30 000	10 476 344	10 506 344



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2023	2022
Foretak i samme konsern	3 867 846	957 614
Sum	3 867 846	957 614

Selskapet har fordring på morselskap Liven Invest AS. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets mellomværende med konsernet.

Selskapet har ingen andre fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BALDER APARTM ENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Liven Invest AS	100	100,0	100,0

Note 6 Langsiktig gjeld

Selskapet har ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Selskapet har kr. 529 954 i gjeld til nærstående til morselskapets aksjonær.

Note 7 Lønnskostnader

Balder Apartments AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.