



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG 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: Marielle Just  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 247 288	19 084 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 247 288</b>	<b>19 084 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	10 232 225	10 158 136
Annen driftskostnad	3	10 426 378	10 462 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 658 603</b>	<b>20 621 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 588 685</b>	<b>-1 536 985</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 657 326	4 315 637
Annen finanskostnad		490	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 657 816</b>	<b>4 315 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 657 816</b>	<b>-4 315 642</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 069 131</b>	<b>-5 852 627</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 335 017	-1 287 433
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	3 118 031	3 200 089
Overføringer annen egenkapital	6	-7 852 145	-7 765 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</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	382 774 169	392 696 712
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	583 713	874 918
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>383 357 882</b>	<b>393 571 630</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>383 357 882</b>	<b>393 571 630</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	127 582	91 534
Andre fordringer	5	121 251	48 230
<b>Sum fordringer</b>		<b>248 833</b>	<b>139 764</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 833</b>	<b>139 764</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 606 715</b>	<b>393 711 394</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 147 514</b>	<b>266 147 514</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-33 823 668	-25 971 525
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 823 668</b>	<b>-25 971 525</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>232 323 846</b>	<b>240 175 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 018 371	6 232 834
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 018 371</b>	<b>6 232 834</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 935 464	141 763 415
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 935 464</b>	<b>141 763 415</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>145 953 835</b>	<b>147 996 249</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	484 028	851 756
Skyldige offentlige avgifter		7 878	8 652
Annen kortsiktig gjeld	5	4 837 128	4 678 748
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 329 034</b>	<b>5 539 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>151 282 869</b>	<b>153 535 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 606 715</b>	<b>393 711 394</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 561946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG 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: Marielle Just  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UTLEIEBOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		22 247 288	19 084 101
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 247 288</b>	<b>19 084 101</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	10 232 225	10 158 136
Annen driftskostnad	3	10 426 378	10 462 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 658 603</b>	<b>20 621 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 588 685</b>	<b>-1 536 985</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 657 326	4 315 637
Annen finanskostnad		490	5
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 657 816</b>	<b>4 315 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 657 816</b>	<b>-4 315 642</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 069 131</b>	<b>-5 852 627</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 335 017	-1 287 433
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	3 118 031	3 200 089
Overføringer annen egenkapital	6	-7 852 145	-7 765 283
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 734 114</b>	<b>-4 565 194</b>



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UMLEIEBOLIG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	382 774 169	392 696 712
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	583 713	874 918
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>383 357 882</b>	<b>393 571 630</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>383 357 882</b>	<b>393 571 630</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	5	127 582	91 534
Andre fordringer	5	121 251	48 230
<b>Sum fordringer</b>		<b>248 833</b>	<b>139 764</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 833</b>	<b>139 764</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 606 715</b>	<b>393 711 394</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>266 147 514</b>	<b>266 147 514</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-33 823 668	-25 971 525
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 823 668</b>	<b>-25 971 525</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>232 323 846</b>	<b>240 175 989</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	4 018 371	6 232 834
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 018 371</b>	<b>6 232 834</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 935 464	141 763 415



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 935 464</b>	<b>141 763 415</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>145 953 835</b>	<b>147 996 249</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	484 028	851 756
Skyldige offentlige avgifter		7 878	8 652
Annen kortsiktig gjeld	5	4 837 128	4 678 748
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 329 034</b>	<b>5 539 156</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>151 282 869</b>	<b>153 535 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 606 715</b>	<b>393 711 394</b>



Organisasjonsnr: 923 134 050  
HARBITZ UMLEIEBOLIG 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	3000.00	110.00	330000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	3000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3000.00	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>
	23000.00	30000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





Harbitz Utleiebolig AS  
Org.nr: 923 134 050



## Årsrapport for 2023

Årsregnskap  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

Revisjonsberetning



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		22 247 288	19 084 101
Sum driftsinntekter		<u>22 247 288</u>	<u>19 084 101</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	10 232 225	10 158 136
Annen driftskostnad	3	10 426 378	10 462 950
Sum driftskostnader		<u>20 658 603</u>	<u>20 621 086</u>
Driftsresultat		<u>1 588 685</u>	<u>-1 536 985</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 657 326	4 315 637
Annen finanskostnad		490	5
Netto finansposter		<u>-7 657 816</u>	<u>-4 315 642</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-6 069 131</u>	<u>-5 852 627</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 335 017</u>	<u>-1 287 433</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-4 734 114</u>	<u>-4 565 194</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	3 118 031	3 200 089
Overføringer annen egenkapital	6	-7 852 145	-7 765 283
Sum disponert		<u>-4 734 114</u>	<u>-4 565 194</u>



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	382 774 169	392 696 712
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	583 713	874 918
Sum varige driftsmidler		<u>383 357 882</u>	<u>393 571 630</u>
Sum anleggsmidler		<u>383 357 882</u>	<u>393 571 630</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		127 582	91 534
Andre fordringer		<u>121 251</u>	<u>48 230</u>
Sum fordringer		<u>248 833</u>	<u>139 764</u>
Sum omløpsmidler		<u>248 833</u>	<u>139 764</u>
Sum eiendeler		<u>383 606 715</u>	<u>393 711 394</u>



**Harbitz Utleiebolig AS**  
Org.nr: 923 134 050  
**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
Sum innskutt egenkapital		<u>266 147 514</u>	<u>266 147 514</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-33 823 668	-25 971 525
Sum egenkapital		<u>232 323 846</u>	<u>240 175 989</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 018 371	6 232 834
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 935 464	141 763 415
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	484 028	851 756
Skyldige offentlige avgifter		7 878	8 652
Annen kortsiktig gjeld	5	4 837 128	4 678 748
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 329 034</u>	<u>5 539 156</u>
Sum gjeld		<u>151 282 869</u>	<u>153 535 405</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>383 606 715</u>	<u>393 711 394</u>

Oslo, 24. april 2024

\_\_\_\_\_  
Andreas Jul Røsjø  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Dagny Stensgård Wik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Hartveit  
Styremedlem, daglig leder



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

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

#### *Leieinntekter*

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

#### *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.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 422 475	418 556 846	419 979 321
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 477	0	18 477
Anskaffelseskost 31.12.	1 440 952	418 556 846	419 997 798
Akk.avskrivning 31.12.	-857 239	-35 782 677	-36 639 916
Balanseført pr. 31.12.	583 713	382 774 169	383 357 882
Årets avskrivninger	309 682	9 922 543	10 232 225
Økonomisk levetid	5-7 år	20-75 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:	2023	2022
Revisjon	23 000	30 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	879 445	902 589
Endring utsatt skatt	-2 214 462	-2 190 022
Årets totale skattekostnad	<u>-1 335 017</u>	<u>-1 287 433</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 069 131	-5 852 627
Permanente forskjeller	870	661
Endring i midlertidige forskjeller	<u>10 065 736</u>	<u>9 954 645</u>
Alminnelig inntekt	3 997 475	4 102 679
Ytet konsernbidrag	<u>-3 997 476</u>	<u>-4 102 679</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	23 678 337	33 744 073
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>23 678 337</u>	<u>33 744 073</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	5 413 009	5 413 009
Sum	<u>18 265 328</u>	<u>28 331 064</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 018 372	6 232 834
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2023</b>	
22% skatt av resultat før skatt	-1 335 209	
Permanente forskjeller (22%)	<u>191</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 335 018</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

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

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	384 088	781 187
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	141 935 464	141 763 415
Konsernbidrag	3 997 476	4 102 679
Sum	<u>146 317 028</u>	<u>146 647 281</u>

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 291 174	6 526 340	-25 971 525	240 175 989
Årsresultat	0	0	0	-4 734 114	-4 734 114
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 118 031	-3 118 031
Egenkapital 31.12.	<u>330 000</u>	<u>259 291 174</u>	<u>6 526 340</u>	<u>-33 823 670</u>	<u>232 323 844</u>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 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	3 000	100 %	100 %

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Harbitzáalleen 13, 17	382 774 169	392 696 712

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



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

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

#### *Leieinntekter*

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

#### *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.



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 422 475	418 556 846	419 979 321
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 477	0	18 477
Anskaffelseskost 31.12.	1 440 952	418 556 846	419 997 798
Akk.avskrivning 31.12.	-857 239	-35 782 677	-36 639 916
Balanseført pr. 31.12.	583 713	382 774 169	383 357 882
Årets avskrivninger	309 682	9 922 543	10 232 225
Økonomisk levetid	5-7 år	20-75 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:	2023	2022
Revisjon	23 000	30 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



### Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	879 445	902 589
Endring utsatt skatt	<u>-2 214 462</u>	<u>-2 190 022</u>
Årets totale skattekostnad	<u>-1 335 017</u>	<u>-1 287 433</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 069 131	-5 852 627
Permanente forskjeller	870	661
Endring i midlertidige forskjeller	<u>10 065 736</u>	<u>9 954 645</u>
Alminnelig inntekt	3 997 475	4 102 679
Ytet konsernbidrag	<u>-3 997 476</u>	<u>-4 102 679</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	23 678 337	33 744 073
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>23 678 337</u>	<u>33 744 073</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	5 413 009	5 413 009
Sum	<u>18 265 328</u>	<u>28 331 064</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 018 372	6 232 834
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2023</b>	
22% skatt av resultat før skatt	-1 335 209	
Permanente forskjeller (22%)	<u>191</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 335 018</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

### Noter til regnskapet for 2023

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

Gjeld	2023	2022
Leverandørgjeld	384 088	781 187
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	141 935 464	141 763 415
Konsernbidrag	3 997 476	4 102 679
Sum	<u>146 317 028</u>	<u>146 647 281</u>

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 291 174	6 526 340	-25 971 525	240 175 989
Årsresultat	0	0	0	-4 734 114	-4 734 114
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 118 031	-3 118 031
Egenkapital 31.12.	<u>330 000</u>	<u>259 291 174</u>	<u>6 526 340</u>	<u>-33 823 670</u>	<u>232 323 844</u>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 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	3 000	100 %	100 %

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2023	2022
Harbitzáalleen 13, 17	382 774 169	392 696 712

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



Til generalforsamlingen i Harbitz Utleiebolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitz Utleiebolig 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 oppfylder 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. Betyggende 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 10:16

**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.