



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Miriam Bjørgås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 7 758 663 | 7 814 392 |
| Sum inntekter | | 7 758 663 | 7 814 392 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 1 287 669 | 1 287 669 |
| Annen driftskostnad | 2 | 663 650 | 509 329 |
| Sum kostnader | | 1 951 319 | 1 796 998 |
| Driftsresultat | | 5 807 344 | 6 017 394 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 102 353 | 144 232 |
| Annen finanskostnad | | | 157 |
| Sum finanskostnader | | 102 353 | 144 389 |
| Netto finans | | -102 353 | -144 389 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 704 991 | 5 873 005 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 1 255 098 | 1 292 095 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 449 893 | 4 580 910 |
| Årsresultat | | 4 449 893 | 4 580 910 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | 4 576 969 | 4 649 532 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -127 076 | -68 622 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 449 893 | 4 580 910 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 30 514 849 | 31 802 518 |
| Sum varige driftsmidler | | 30 514 849 | 31 802 518 |
| Sum anleggsmidler | | 30 514 849 | 31 802 518 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 43 455 | 16 790 |
| Sum fordringer | | 43 455 | 16 790 |
| Sum omløpsmidler | | 43 455 | 16 790 |
| SUM EIENDELER | | 30 558 304 | 31 819 308 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 693 752 | 693 752 |
| Overkurs | 5 | 3 337 196 | 3 337 196 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 540 000 | 540 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 4 570 948 | 4 570 948 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 11 554 026 | 11 681 102 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 554 026 | 11 681 102 |
| Sum egenkapital | | 16 124 974 | 16 252 050 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 886 736 | 1 922 578 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 886 736 | 1 922 578 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 6 641 554 | 7 588 460 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 641 554 | 7 588 460 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 528 290 | 9 511 038 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | | 19 157 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 905 040 | 6 037 063 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 905 040 | 6 056 220 |
| Sum gjeld | | 14 433 330 | 15 567 258 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 558 304 | 31 819 308 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645700

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 531 573
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Miriam Bjørgås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 7 758 663 | 7 814 392 |
| Sum inntekter | | 7 758 663 | 7 814 392 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 1 287 669 | 1 287 669 |
| Annen driftskostnad | 2 | 663 650 | 509 329 |
| Sum kostnader | | 1 951 319 | 1 796 998 |
| Driftsresultat | | 5 807 344 | 6 017 394 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 102 353 | 144 232 |
| Annen finanskostnad | | | 157 |
| Sum finanskostnader | | 102 353 | 144 389 |
| Netto finans | | -102 353 | -144 389 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 704 991 | 5 873 005 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 1 255 098 | 1 292 095 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 449 893 | 4 580 910 |
| Årsresultat | | 4 449 893 | 4 580 910 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | 4 576 969 | 4 649 532 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -127 076 | -68 622 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 449 893 | 4 580 910 |



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3, 8 30 514 849 31 802 518
Sum varige driftsmidler 30 514 849 31 802 518

Sum anleggsmidler 30 514 849 31 802 518

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 43 455 16 790
Sum fordringer 43 455 16 790

Sum omløpsmidler 43 455 16 790

SUM EIENDELER 30 558 304 31 819 308

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 693 752 693 752
Overkurs 5 3 337 196 3 337 196
Annen innskutt egenkapital 5 540 000 540 000
Sum innskutt egenkapital 4 570 948 4 570 948

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 11 554 026 11 681 102
Sum opptjent egenkapital 11 554 026 11 681 102

Sum egenkapital 16 124 974 16 252 050

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 1 886 736 1 922 578
Sum avsetninger for forpliktelses 1 886 736 1 922 578

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld 7 6 641 554 7 588 460
Sum annen langsiktig gjeld 6 641 554 7 588 460

Sum langsiktig gjeld 8 528 290 9 511 038



| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | | 19 157 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 905 040 | 6 037 063 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 905 040 | 6 056 220 |
| Sum gjeld | | 14 433 330 | 15 567 258 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 30 558 304 | 31 819 308 |



Organisasjonsnr: 994 531 573
LEIRAVEIEN FORRETNINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
2

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> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 9200.00 | 18100.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 2 - 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:

| | 2021 | 2020 |
|----------|-------|--------|
| Revisjon | 9 200 | 18 100 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Sum |
|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 30 246 115 | 14 391 730 | 1 052 867 | 45 690 712 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 30 246 115 | 14 391 730 | 1 052 867 | 45 690 712 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -7 611 478 | -7 564 385 | 0 | -15 175 863 |
| Balansført pr. 31.12. | 22 634 637 | 6 827 345 | 1 052 867 | 30 514 849 |
| Årets avskrivninger | 604 935 | 682 734 | 0 | 1 287 669 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 20 år | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | |



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 1 290 940 | 1 311 406 |
| Endring utsatt skatt | -35 842 | -19 311 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 255 098</u> | <u>1 292 095</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 704 991 | 5 873 005 |
| Permanente forskjeller | 0 | 157 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 162 919 | 87 776 |
| Alminnelig inntekt | 5 867 910 | 5 960 938 |
| Ytet konsernbidrag | -5 867 909 | -5 960 938 |
| Årets skattegrunnlag | <u>1</u> | <u>0</u> |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 8 576 067 | 8 738 986 |
| Sum | <u>8 576 067</u> | <u>8 738 986</u> |
| Andre forskjeller | 0 | 3 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>8 576 067</u> | <u>8 738 989</u> |

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 1 886 735 | 1 922 578 |
|--|-----------|-----------|

| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2021 |
|---|------------------|
| 22% skatt av resultat før skatt | <u>1 255 098</u> |
| Beregnet skattekostnad | <u>1 255 098</u> |

| | |
|------------------------|------|
| Effektiv skattesats *) | 22 % |
|------------------------|------|

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|---------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 693 752 | 3 337 196 | 540 000 | 11 681 102 | 16 252 050 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 4 449 893 | 4 449 893 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -4 576 969 | -4 576 969 |
| Egenkapital 31.12. | 693 752 | 3 337 196 | 540 000 | 11 554 026 | 16 124 974 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 693 752 | 1 | 693 752 |

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 693 752 | 100 % | 100 % |

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Gjeld | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | 0 | 7 657 |
| Annen kortsiktig gjeld | 37 131 | 76 125 |
| Kassekreditt (konsernkontoordning) | 6 641 554 | 7 588 460 |
| Avgitt konsernbidrag | 5 867 909 | 5 960 938 |
| Sum | 12 546 594 | 13 633 180 |

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



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Leiraveien 15B | 30 514 849 | 31 802 518 |

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Leiraveien Forretningsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leiraveien Forretningsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 24. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Leiraveien Forretningsbygg AS

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------|---------------|------------------|
| Lund, Stig Arild | BANKID | 2022-06-24 08:34 |

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2022-06-24

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2022-06-24

 BankID Signing
Oyvind Hartveit
2022-06-24

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekter | | 7 758 663 | 7 814 392 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 3 | 1 287 669 | 1 287 669 |
| Annen driftskostnad | 2 | 663 650 | 509 329 |
| Sum driftskostnader | | 1 951 319 | 1 796 998 |
| Driftsresultat | | 5 807 344 | 6 017 394 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 102 353 | 144 232 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 157 |
| Netto finansposter | | -102 353 | -144 389 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 704 991 | 5 873 005 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 1 255 098 | 1 292 095 |
| Årsresultat | | 4 449 893 | 4 580 910 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | 4 576 969 | 4 649 532 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -127 076 | -68 622 |
| Sum disponert | | 4 449 893 | 4 580 910 |

Side 2



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3, 8 | 30 514 849 | 31 802 518 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>30 514 849</u> | <u>31 802 518</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>30 514 849</u> | <u>31 802 518</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Andre fordringer | | 43 455 | 16 790 |
| Sum fordringer | | <u>43 455</u> | <u>16 790</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>43 455</u> | <u>16 790</u> |
| Sum eiendeler | | <u>30 558 304</u> | <u>31 819 308</u> |



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 693 752 | 693 752 |
| Overkurs | 5 | 3 337 196 | 3 337 196 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 540 000 | 540 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>4 570 948</u> | <u>4 570 948</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 11 554 026 | 11 681 102 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>11 554 026</u> | <u>11 681 102</u> |
| Sum egenkapital | | <u>16 124 974</u> | <u>16 252 050</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 1 886 736 | 1 922 578 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>1 886 736</u> | <u>1 922 578</u> |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 6 641 554 | 7 588 460 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>6 641 554</u> | <u>7 588 460</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 0 | 19 157 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 905 040 | 6 037 063 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>5 905 040</u> | <u>6 056 220</u> |
| Sum gjeld | | <u>14 433 330</u> | <u>15 567 258</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>30 558 304</u> | <u>31 819 308</u> |

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik
styremedlem

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Side 4



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 2 - 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:

| | 2021 | 2020 |
|----------|-------|--------|
| Revisjon | 9 200 | 18 100 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Sum |
|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 30 246 115 | 14 391 730 | 1 052 867 | 45 690 712 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 30 246 115 | 14 391 730 | 1 052 867 | 45 690 712 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -7 611 478 | -7 564 385 | 0 | -15 175 863 |
| Balansført pr. 31.12. | 22 634 637 | 6 827 345 | 1 052 867 | 30 514 849 |
| Årets avskrivninger | 604 935 | 682 734 | 0 | 1 287 669 |
| Økonomisk levetid | 50 år | 20 år | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | |



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 1 290 940 | 1 311 406 |
| Endring utsatt skatt | -35 842 | -19 311 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 255 098</u> | <u>1 292 095</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2021 | 2020 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 704 991 | 5 873 005 |
| Permanente forskjeller | 0 | 157 |
| Endring i midlertidige forskjeller | <u>162 919</u> | <u>87 776</u> |
| Alminnelig inntekt | 5 867 910 | 5 960 938 |
| Ytet konsernbidrag | <u>-5 867 909</u> | <u>-5 960 938</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>1</u> | <u>0</u> |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2021 | 2020 |
| Driftsmidler inkl goodwill | <u>8 576 067</u> | <u>8 738 986</u> |
| Sum | <u>8 576 067</u> | <u>8 738 986</u> |
| Andre forskjeller | <u>0</u> | <u>3</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>8 576 067</u> | <u>8 738 989</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 1 886 735 | 1 922 578 |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2021 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | <u>1 255 098</u> | |
| Beregnet skattekostnad | <u>1 255 098</u> | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|--------------|-----------|----------------------------------|----------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 693 752 | 3 337 196 | 540 000 | 11 681 102 | 16 252 050 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 4 449 893 | 4 449 893 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -4 576 969 | -4 576 969 |
| Egenkapital 31.12. | 693 752 | 3 337 196 | 540 000 | 11 554 026 | 16 124 974 |

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 693 752 | 1 | 693 752 |

Aksjekapitalen i Leiraveien Forretningsbygg AS består av 693 752 aksjer pålydende kr 1 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 693 752 | 100 % | 100 % |

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Gjeld | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Leverandørgjeld | 0 | 7 657 |
| Annen kortsiktig gjeld | 37 131 | 76 125 |
| Kassekreditt (konsernkontoordning) | 6 641 554 | 7 588 460 |
| Avgitt konsernbidrag | 5 867 909 | 5 960 938 |
| Sum | 12 546 594 | 13 633 180 |

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



Leiraveien Forretningsbygg AS

Org.nr: 994 531 573

Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Leiraveien 15B | 30 514 849 | 31 802 518 |

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.