



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 062 886
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GARTNERVEIEN 1-5 AS
Forretningsadresse:	v/ Abel Eiendomsforvaltning AS Solliveien 55 1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Cato Ender
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 096 082	7 279 286
Sum inntekter		8 096 082	7 279 286
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 407 404	1 420 289
Annen driftskostnad		1 077 481	2 303 205
Sum kostnader		2 484 885	3 723 494
Driftsresultat		5 611 198	3 555 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 181	32 511
Sum finansinntekter		275 181	32 511
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 512 280	2 281 131
Sum finanskostnader		2 512 280	2 281 131
Netto finans		-2 237 098	-2 248 620
Ordinært resultat før skattekostnad		3 374 099	1 307 172
Skattekostnad på resultat	2	742 302	287 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 631 797	1 019 595
Årsresultat		2 631 797	1 019 595
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 631 797	1 019 595
Totalresultat		2 631 797	1 019 595
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 631 797	1 019 595
Sum overføringer og disponeringer		2 631 797	1 019 595



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	103 067	
Sum immaterielle eiendeler		103 067	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 655 247	35 081 928
Sum varige driftsmidler	1	33 655 247	35 081 928
Sum anleggsmidler		33 758 314	35 081 928
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 930	58 969
Andre kortsiktige fordringer		110 718	60 038
Konsernfordringer	4	25 681 407	19 832 062
Sum fordringer		25 801 055	19 951 069
Sum omløpsmidler		25 801 055	19 951 069
SUM EIENDELER		59 559 369	55 032 997
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	907 500	907 500
Overkurs		1 568 000	1 568 000
Sum innskutt egenkapital		2 475 500	2 475 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		144 628	555 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		144 628	555 021
Sum egenkapital	6	2 620 128	3 030 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		12 685
Sum avsetninger for forpliktelser			12 685
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	52 765 373	47 909 911
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		52 765 373	47 909 911
Sum langsiktig gjeld		52 765 373	47 922 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 651	1 691 304
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		201 130	49 064
Kortsiktig konserngjeld	4	3 900 245	2 328 341
Annen kortsiktig gjeld		43 843	11 171
Sum kortsiktig gjeld		4 173 868	4 079 880
Sum gjeld		56 939 241	52 002 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 559 369	55 032 997



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 533862

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 062 886
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARTNERVEIEN 1-5 AS
Forretningsadresse: v/ Abel Eiendomsforvaltning AS
Solliveien 55
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Cato Ender
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 992 062 886
GARTNERVEIEN 1-5 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 096 082	7 279 286
Sum inntekter		8 096 082	7 279 286
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 407 404	1 420 289
Annen driftskostnad		1 077 481	2 303 205
Sum kostnader		2 484 885	3 723 494
Driftsresultat		5 611 198	3 555 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 181	32 511
Sum finansinntekter		275 181	32 511
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 512 280	2 281 131
Sum finanskostnader		2 512 280	2 281 131
Netto finans		-2 237 098	-2 248 620
Ordinært resultat før skattekostnad		3 374 099	1 307 172
Skattekostnad på resultat	2	742 302	287 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 631 797	1 019 595
Årsresultat		2 631 797	1 019 595
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 631 797	1 019 595
Totalresultat		2 631 797	1 019 595
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 631 797	1 019 595
Sum overføringer og disponeringer		2 631 797	1 019 595



Organisasjonsnr: 992 062 886
GARTNERVEIEN 1-5 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	103 067	
Sum immaterielle eiendeler		103 067	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 655 247	35 081 928
Sum varige driftsmidler	1	33 655 247	35 081 928

Sum anleggsmidler		33 758 314	35 081 928
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		8 930	58 969
Andre kortsiktige fordringer		110 718	60 038
Konsernfordringer	4	25 681 407	19 832 062
Sum fordringer		25 801 055	19 951 069

Sum omløpsmidler		25 801 055	19 951 069
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		59 559 369	55 032 997
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	907 500	907 500
Overkurs		1 568 000	1 568 000
Sum innskutt egenkapital		2 475 500	2 475 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		144 628	555 021
Sum opptjent egenkapital		144 628	555 021

Sum egenkapital	6	2 620 128	3 030 521
------------------------	----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		12 685
Sum avsetninger for forpliktelses			12 685
Annen langsiktig gjeld			



Langsiktig konserngjeld	4	52 765 373	47 909 911
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		52 765 373	47 909 911
Sum langsiktig gjeld		52 765 373	47 922 596
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 651	1 691 304
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter		201 130	49 064
Kortsiktig konserngjeld	4	3 900 245	2 328 341
Annen kortsiktig gjeld		43 843	11 171
Sum kortsiktig gjeld		4 173 868	4 079 880
Sum gjeld		56 939 241	52 002 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 559 369	55 032 997



Organisasjonsnr: 992 062 886
GARTNERVEIEN 1-5 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



ÅRSREGNSKAP 2022

Gartnerveien 1-5 AS

Org. nr. 992 062 886

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap

Gartnerveien 1-5 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		8 096 082	7 279 286
Sum driftsinntekter		8 096 082	7 279 286
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 407 404	1 420 289
Annen driftskostnad		1 077 481	2 303 205
Sum driftskostnader		2 484 885	3 723 494
Driftsresultat		5 611 198	3 555 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 181	32 511
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 512 280	2 281 131
Resultat av finansposter		-2 237 098	-2 248 620
Resultat før skattekostnad		3 374 099	1 307 172
Skattekostnad på resultat	2	742 302	287 577
Resultat		2 631 797	1 019 595
Årsresultat		2 631 797	1 019 595
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 631 797	1 019 595
Sum overføringer		2 631 797	1 019 595



Balanse

Gartnerveien 1-5 AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	103 067	0
Sum immaterielle eiendeler		103 067	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	33 655 247	35 081 928
Sum varige driftsmidler	1	33 655 247	35 081 928
Sum anleggsmidler		33 758 314	35 081 928
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		8 930	58 969
Konsernfordringer	4	25 681 407	19 832 062
Andre kortsiktige fordringer		110 718	60 038
Sum fordringer		25 801 055	19 951 069
Sum omløpsmidler		25 801 055	19 951 069
Sum eiendeler		59 559 369	55 032 997

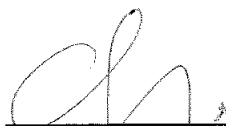


Balanse

Gartnerveien 1-5 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	907 500	907 500
Overkurs		1 568 000	1 568 000
Sum innskutt egenkapital		2 475 500	2 475 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		144 628	555 021
Sum opptjent egenkapital		144 628	555 021
Sum egenkapital	6	2 620 128	3 030 521
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	0	12 685
Sum avsetning for forpliktelser		0	12 685
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	4	52 765 373	47 909 911
Sum annen langsiktig gjeld		52 765 373	47 909 911
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 651	1 691 304
Skyldig offentlige avgifter		201 130	49 064
Konserngjeld	4	3 900 245	2 328 341
Annen kortsiktig gjeld		43 843	11 171
Sum kortsiktig gjeld		4 173 868	4 079 880
Sum gjeld og forpliktelser		56 939 241	52 002 476
Sum egenkapital og gjeld		59 559 369	55 032 997

Bærum, 26.05.2023


Christen Solberg
styremedlem


Erik Cato Ender
styreleder/daglig leder



Gartnerveien 1-5 AS

NOTER PR. 31.12.2022.

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 frømføring 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.

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.

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Fast teknisk installasjon	Byggetrinn 2	Tomt	Leietaker- tilpasning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	34 865 769	5 338 786	1 382 609	9 280 947	540 352	51 408 463
Oppskrivning pr 31.12.98	5 245 400					5 245 400
Tilgang kjøpte driftsmidler						0
Avgang solgt driftsmidler						0
Justering MVA	-19 277					-19 277
Kostpris 31.12.	40 091 892	5 338 786	1 382 609	9 280 947	540 352	56 634 586
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	-17 831 774	-2 973 229	-314 730		-452 202	-21 571 935
Årets avskrivning	-801 838	-533 879	-27 652		-44 035	-1 407 404
Balansført verdi 31.12.	21 458 280	1 831 678	1 040 227	9 280 947	44 115	33 655 247

Avskrives lineært med 2% 10% 2% 0% 10-12,5%

Eiendommen består av Gartnerveien 1-5 på Nesbru i Asker.



Gartnerveien 1-5 AS

NOTER PR. 31.12.2022.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	858 054	512 235
Endring i utsatt skatt	-115 752	-224 658
Skattekostnad ordinært resultat	742 302	287 577
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 374 099	1 307 172
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	526 146	1 021 170
Avgitt konsernbidrag	-3 900 245	-2 328 341
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	858 054	512 235
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-858 054	-512 235
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 691 387	2 217 532	526 146
Fordringer	-2 159 872	-2 159 872	0
Sum	-468 485	57 661	526 146
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-468 485	57 661	526 146
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-103 067	12 685	115 752

Note 3 Langsiktig gjeld, pantstillelser m.m.

Selskapets eiendom, til en bokført verdi av kr 33 655 247, er pantsatt som sikkerhet for banklån i morselskap.

Note 4 Mellomværende og transaksjoner med konsern og tilknyttede selskap

	2022	2021
Selskap i samme konsern		
Fordring *)	25 681 407	19 832 062
Mottatt konsernbidrag	0	0
Gjeld	52 765 373	47 909 911
Avgitt konsernbidrag	3 900 245	2 328 341
Tilknyttede selskap		
Fordring	0	0
Gjeld	0	0

*) Selskapet inngår i konsernkontoordning med morselskapet Eiffel Eiendom AS. Positiv saldo pr. 31.12 på kr 25 681 407 er presentert som konsernfordring i regnskapet og beløpet er inkludert under fordring ovenfor.



Gartnerveien 1-5 AS

NOTER PR. 31.12.2022.

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gartnerveien 1-5 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5	181 500,00	907 500
Sum			907 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eiffel Eiendom AS	5	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	5	100,0	100,0

Selskapet inngår i Ender Invest AS-konsernet. Ender Invest AS har forretningskontor i Solliveien 55 i Bærum hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01 2022	907 500	1 568 000	555 021	3 030 521
Årets resultat			2 631 797	2 631 797
Avgitt KB (etter skatt)			-3 042 191	-3 042 191
Pr 31.12.2022	907 500	1 568 000	144 628	2 620 128

Note 7 Ansatte m.m.

Selskapet har i regnskapsåret ikke hatt ansatte.



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 Gartnerveien 1-5 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartnerveien 1-5 AS som viser et overskudd på kr 2 631 797. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 avvirket.



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, 01. juni 2023

NITSCHKE AS

Hans Hagen
statsautorisert revisor