



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 027 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASETVEIEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 02.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 975 132	14 387 128
Sum inntekter		4 975 132	14 387 128
Kostnader			
Avskrivning	2	3 558 715	3 152 401
Annen driftskostnad	3	3 680 720	1 882 254
Sum kostnader		7 239 435	5 034 655
Driftsresultat		-2 264 303	9 352 473
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 007 311	1 270 430
Annen finanskostnad		-1 163 986	51
Sum finanskostnader		2 843 325	1 270 481
Netto finans		-2 843 325	-1 270 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 107 628	8 081 992
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 123 678	1 778 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 983 950	6 303 954
Årsresultat		-3 983 950	6 303 954
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		5 839 305
Overføringer annen egenkapital	6	-3 983 950	464 649
Sum overføringer og disponeringer		-3 983 950	6 303 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	227 729 915	128 442 873
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	1 948 287	
Sum varige driftsmidler		229 678 202	128 442 873
Sum anleggsmidler		229 678 202	128 442 873
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 375 227	
Andre fordringer	5	45 586 692	336 247
Sum fordringer		47 961 919	336 247
Sum omløpsmidler		47 961 919	336 247
SUM EIENDELER		277 640 121	128 779 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000
Overkurs	6	28 057 333	28 057 333
Annen innskutt egenkapital	6	31 751 425	4 694 214
Sum innskutt egenkapital		60 108 758	33 051 547
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 976 322	4 976 323
Sum opptjent egenkapital		4 976 322	4 976 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		65 085 080	38 027 870
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	16 651 168	9 019 647
Sum avsetninger for forpliktelser		16 651 168	9 019 647
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	185 674 885	73 093 941
Sum annen langsiktig gjeld		185 674 885	73 093 941
Sum langsiktig gjeld		202 326 053	82 113 588
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	5 577 133	343 660
Annen kortsiktig gjeld	5	4 651 855	8 294 002
Sum kortsiktig gjeld		10 228 988	8 637 662
Sum gjeld		212 555 041	90 751 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 640 121	128 779 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 478998

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 027 118
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFASETVEIEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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 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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 919 027 118
ALFASETVEIEN NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 975 132	14 387 128
Sum inntekter		4 975 132	14 387 128
Kostnader			
Avskrivning	2	3 558 715	3 152 401
Annen driftskostnad	3	3 680 720	1 882 254
Sum kostnader		7 239 435	5 034 655
Driftsresultat		-2 264 303	9 352 473
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
		4 007 311	1 270 430
Annen finanskostnad			
		-1 163 986	51
Sum finanskostnader		2 843 325	1 270 481
Netto finans		-2 843 325	-1 270 481
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-5 107 628	8 081 992
Skattekostnad på ordinært resultat			
	4	-1 123 678	1 778 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 983 950	6 303 954
Årsresultat		-3 983 950	6 303 954
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			
	6		5 839 305
Overføringer annen egenkapital			
	6	-3 983 950	464 649
Sum overføringer og disponeringer		-3 983 950	6 303 954



Organisasjonsnr: 919 027 118
ALFASETVEIEN NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	227 729 915	128 442 873
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	1 948 287	
Sum varige driftsmidler		229 678 202	128 442 873

Sum anleggsmidler		229 678 202	128 442 873
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	2 375 227	
Andre fordringer	5	45 586 692	336 247
Sum fordringer		47 961 919	336 247

Sum omløpsmidler		47 961 919	336 247
-------------------------	--	-------------------	----------------

SUM EIENDELER		277 640 121	128 779 120
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000
Overkurs	6	28 057 333	28 057 333
Annen innskutt egenkapital	6	31 751 425	4 694 214
Sum innskutt egenkapital		60 108 758	33 051 547

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	4 976 322	4 976 323
Sum opptjent egenkapital		4 976 322	4 976 323

Sum egenkapital		65 085 080	38 027 870
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	16 651 168	9 019 647
Sum avsetninger for forpliktelser		16 651 168	9 019 647
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	185 674 885	73 093 941



Sum annen langsiktig gjeld		185 674 885	73 093 941
Sum langsiktig gjeld		202 326 053	82 113 588
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	5 577 133	343 660
Annen kortsiktig gjeld	5	4 651 855	8 294 002
Sum kortsiktig gjeld		10 228 988	8 637 662
Sum gjeld		212 555 041	90 751 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 640 121	128 779 120



Organisasjonsnr: 919 027 118
ALFASETVEIEN NÆRINGSBYGG 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	300.00	1000.00	300000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	300.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	300.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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>
	28900.00	9200.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



28900.00 9200.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

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

Leieinntekter inntektsføres linært 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.



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Inventar	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	142 660 399	5 366 138	500 000	22 115 860	1 361 027	172 003 424
Tilgang kjøpte driftsmidler	40 421 008	61 627 943	1 981 309	2 124 810	0	106 155 070
Avgang	0	0	0	0	-1 361 027	-1 361 027
Anskaffelseskost 31.12.	183 081 407	66 994 081	2 481 309	24 240 670	0	276 797 467
Akk.avskrivning 31.12.	-45 414 259	-1 171 984	-533 022	0	0	-47 119 265
Balansført pr. 31.12.	137 667 148	65 822 097	1 948 287	24 240 670	0	229 678 202
Årets avskrivninger	2 955 105	570 588	33 022	0	0	3 558 715
Økonomisk levetid	50 år	20 år	5 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne 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:	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	1 646 983
Endring utsatt skatt	-1 123 678	131 055
Årets totale skattekostnad	<u>-1 123 678</u>	<u>1 778 038</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 107 628	8 081 992
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-34 688 732</u>	<u>-595 704</u>
Alminnelig inntekt	-39 796 360	7 486 288
Mottatt konsernbidrag	39 796 360	0
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-7 486 288</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	75 687 132	40 998 401
Sum	<u>75 687 132</u>	<u>40 998 401</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-39 796 360</u>	<u>-1</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>35 890 772</u>	<u>40 998 400</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	7 895 970	9 019 648
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	8 755 198	0
Utsatt skatt i balansen	<u>16 651 168</u>	<u>9 019 648</u>
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-1 123 678	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 123 678</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	2 375 227	0
Konsernbidrag	39 796 360	0
Sum	<u>42 171 587</u>	<u>0</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	664 837	0
Annen kortsiktig gjeld	0	298 144
Gjeld i konsernkontoordning	185 674 885	73 093 941
Avgitt konsernbidrag	0	7 486 288
Sum	<u>186 339 722</u>	<u>80 878 373</u>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning.

Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.

Øvrig fordring og gjeld er kortsiktig.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	28 057 333	4 694 214	4 976 323	38 027 870
Årsresultat	0	0	-3 983 950	0	-3 983 950
Mottatt konsernbidrag	0	0	31 041 161	0	31 041 161
Egenkapital 31.12.	<u>300 000</u>	<u>28 057 333</u>	<u>31 751 425</u>	<u>4 976 323</u>	<u>65 085 081</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000

Aksjekapitalen i Alfasetveien Næringsbygg AS består av 300 aksjer pålydende kr 1 000,- 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	300	100 %	100 %



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Pant og garantier


<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Alfasetveien 11	226 072 546	128 442 873


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



Alfasetveien Næringsbygg AS
Org.nr: 919 027 118

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		4 975 132	14 387 128
Sum driftsinntekter		<u>4 975 132</u>	<u>14 387 128</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	3 558 715	3 152 401
Annen driftskostnad	3	<u>3 680 720</u>	<u>1 882 254</u>
Sum driftskostnader		<u>7 239 435</u>	<u>5 034 655</u>
Driftsresultat		<u>-2 264 303</u>	<u>9 352 473</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 007 311	1 270 430
Annen finanskostnad		<u>-1 163 986</u>	<u>51</u>
Netto finansposter		<u>-2 843 325</u>	<u>-1 270 481</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-5 107 628</u>	<u>8 081 992</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 123 678</u>	<u>1 778 038</u>
Årsresultat		<u>-3 983 950</u>	<u>6 303 954</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	0	5 839 305
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-3 983 950</u>	<u>464 649</u>
Sum disponert		<u>-3 983 950</u>	<u>6 303 954</u>



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	227 729 915	128 442 873
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	1 948 287	0
Sum varige driftsmidler		<u>229 678 202</u>	<u>128 442 873</u>
Sum anleggsmidler		<u>229 678 202</u>	<u>128 442 873</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	2 375 227	0
Andre fordringer	5	45 586 692	336 247
Sum fordringer		<u>47 961 919</u>	<u>336 247</u>
Sum omløpsmidler		<u>47 961 919</u>	<u>336 247</u>
Sum eiendeler		<u>277 640 121</u>	<u>128 779 120</u>



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	300 000	300 000
Overkurs	6	28 057 333	28 057 333
Annen innskutt egenkapital	6	31 751 425	4 694 214
Sum innskutt egenkapital		<u>60 108 758</u>	<u>33 051 547</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	4 976 322	4 976 323
Sum egenkapital		<u>65 085 080</u>	<u>38 027 870</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	16 651 168	9 019 647
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	185 674 885	73 093 941
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	5 577 133	343 660
Annen kortsiktig gjeld	5	4 651 855	8 294 002
Sum kortsiktig gjeld		<u>10 228 988</u>	<u>8 637 662</u>
Sum gjeld		<u>212 555 041</u>	<u>90 751 250</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>277 640 121</u>	<u>128 779 120</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

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

Leieinntekter inntektsføres linært 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.



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Inventar	Tomt	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	142 660 399	5 366 138	500 000	22 115 860	1 361 027	172 003 424
Tilgang kjøpte driftsmidler	40 421 008	61 627 943	1 981 309	2 124 810	0	106 155 070
Avgang	0	0	0	0	-1 361 027	-1 361 027
Anskaffelseskost 31.12.	183 081 407	66 994 081	2 481 309	24 240 670	0	276 797 467
Akk.avskrivning 31.12.	-45 414 259	-1 171 984	-533 022	0	0	-47 119 265
Balansført pr. 31.12.	137 667 148	65 822 097	1 948 287	24 240 670	0	229 678 202
Årets avskrivninger	2 955 105	570 588	33 022	0	0	3 558 715
Økonomisk levetid	50 år	20 år	5 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen egne 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:

	2022	2021
Revisjon	28 900	9 200

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	1 646 983
Endring utsatt skatt	-1 123 678	131 055
Årets totale skattekostnad	<u>-1 123 678</u>	<u>1 778 038</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 107 628	8 081 992
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-34 688 732</u>	<u>-595 704</u>
Alminnelig inntekt	-39 796 360	7 486 288
Mottatt konsernbidrag	39 796 360	0
Ytet konsernbidrag	0	-7 486 288
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	75 687 132	40 998 401
Sum	<u>75 687 132</u>	<u>40 998 401</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-39 796 360</u>	<u>-1</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>35 890 772</u>	<u>40 998 400</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	7 895 970	9 019 648
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	8 755 198	0
Utsatt skatt i balansen	<u>16 651 168</u>	<u>9 019 648</u>
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	<u>-1 123 678</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 123 678</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	2 375 227	0
Konsernbidrag	39 796 360	0
Sum	<u>42 171 587</u>	<u>0</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	664 837	0
Annen kortsiktig gjeld	0	298 144
Gjeld i konsernkontoordning	185 674 885	73 093 941
Avgitt konsernbidrag	0	7 486 288
Sum	<u>186 339 722</u>	<u>80 878 373</u>

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning.

Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes.

Øvrig fordring og gjeld er kortsiktig.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	300 000	28 057 333	4 694 214	4 976 323	38 027 870
Årsresultat	0	0	-3 983 950	0	-3 983 950
Mottatt konsernbidrag	0	0	31 041 161	0	31 041 161
Egenkapital 31.12.	<u>300 000</u>	<u>28 057 333</u>	<u>31 751 425</u>	<u>4 976 323</u>	<u>65 085 081</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	1 000	300 000

Aksjekapitalen i Alfasetveien Næringsbygg AS består av 300 aksjer pålydende kr 1 000,- 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	300	100 %	100 %



Alfasetveien Næringsbygg AS

Org.nr: 919 027 118

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Alfasetveien 11	226 072 546	128 442 873

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 Alfasetveien Næringsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfasetveien Næringsbygg AS som 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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/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, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

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.