



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 595 994  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PARTNERINVEST AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Paul Børseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 567 204	1 694 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 567 204</b>	<b>1 694 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	361 906	217 087
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 314 327	981 166
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 676 233</b>	<b>1 198 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 029</b>	<b>496 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 023	759
Annen renteinntekt		3 776	110
Annen finansinntekt			151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 799</b>	<b>1 019</b>
Annen rentekostnad		856	2 587
Annen finanskostnad		-2 892	10 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 036</b>	<b>12 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 835</b>	<b>-11 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-78 194</b>	<b>484 228</b>
Skattekostnad på resultat	4	-17 196	106 530
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital		-60 998	377 698
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4	455 601	395 653
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>455 601</b>	<b>395 653</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5 338 366	5 700 273
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 338 366</b>	<b>5 700 273</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	595 329	570 306
Andre langsiktige fordringer	6	503 145	201 841
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 098 474</b>	<b>772 147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 892 441</b>	<b>6 868 073</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 575	148 901
Andre kortsiktige fordringer			145 077
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 575</b>	<b>293 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		878 839	531 048
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>878 839</b>	<b>531 048</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 413</b>	<b>825 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 773 855</b>	<b>7 693 099</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		123 692	123 692
Overkurs		1 602 388	1 602 388
Annen innskutt egenkapital		85 373	85 373
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7	<b>1 811 453</b>	<b>1 811 453</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 285 810	5 346 808
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	7	<b>5 285 810</b>	<b>5 346 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 097 263</b>	<b>7 158 261</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 557	69 398
Betalbar skatt	4	42 752	14 418
Skyldig offentlige avgifter		41 075	179 392
Annen kortsiktig gjeld		473 207	271 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>676 592</b>	<b>534 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>676 592</b>	<b>534 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 773 855</b>	<b>7 693 099</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497993

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 595 994  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PARTNERINVEST AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Paul Børseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

#### 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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 933 595 994  
PARTNERINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 567 204	1 694 296
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 567 204</b>	<b>1 694 296</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	361 906	217 087
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 314 327	981 166
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 676 233</b>	<b>1 198 253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 029</b>	<b>496 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 023	759
Annen renteinntekt		3 776	110
Annen finansinntekt			151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 799</b>	<b>1 019</b>
Annen rentekostnad		856	2 587
Annen finanskostnad		-2 892	10 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 036</b>	<b>12 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 835</b>	<b>-11 815</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-17 196	106 530
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-60 998</b>	<b>377 698</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7		
Avsatt til annen egenkapital		-60 998	377 698



Sum overføringer og  
disponeringer

-60 998

377 698



Organisasjonsnr: 933 595 994  
PARTNERINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4	455 601	395 653
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>455 601</b>	<b>395 653</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5 338 366	5 700 273
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 338 366</b>	<b>5 700 273</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	595 329	570 306
Andre langsiktige fordringer	6	503 145	201 841
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 098 474</b>	<b>772 147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 892 441</b>	<b>6 868 073</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 575	148 901
Andre kortsiktige fordringer			145 077
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 575</b>	<b>293 978</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		878 839	531 048
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>878 839</b>	<b>531 048</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881 413</b>	<b>825 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 773 855</b>	<b>7 693 099</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		123 692	123 692
Overkurs		1 602 388	1 602 388
Annen innskutt egenkapital		85 373	85 373
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 811 453</b>	<b>1 811 453</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 285 810	5 346 808
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>5 285 810</b>	<b>5 346 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>7 097 263</b>	<b>7 158 261</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 557	69 398
Betalbar skatt	4	42 752	14 418
Skyldig offentlige avgifter		41 075	179 392
Annen kortsiktig gjeld		473 207	271 629
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>676 592</b>	<b>534 838</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>676 592</b>	<b>534 838</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 773 855</b>	<b>7 693 099</b>



Organisasjonsnr: 933 595 994  
PARTNERINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Partnerinvest AS 31.03.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.  
External reference: 8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



**Partnerinvest AS**

---

## Årsrapport for 2022

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

### Revisjonsberetning



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



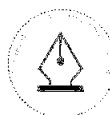
### RESULTATREGNSKAP

#### PARTNERINVEST AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1,567,204	1,694,296
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1,567,204</b>	<b>1,694,296</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	361,906	217,087
Annen driftskostnad	3	1,314,327	981,166
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1,676,233</b>	<b>1,198,253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109,029</b>	<b>496,044</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25,023	759
Annen renteinntekt		3,776	110
Annen finansinntekt		0	151
Annen rentekostnad		856	2,587
Annen finanskostnad		-2,892	10,248
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>30,835</b>	<b>-11,815</b>
Resultat før skattekostnad		-78,194	484,228
Skattekostnad på resultat	4	-17,196	106,530
<b>Resultat</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-60,998	377,698
<b>Sum overføringer</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>

PARTNERINVEST AS

SIDE 2



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



### BALANSE

#### PARTNERINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	455,601	395,653
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>455,601</b>	<b>395,653</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5,338,366	5,700,273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5,338,366</b>	<b>5,700,273</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	595,329	570,306
Andre langsiktige fordringer	6	503,145	201,841
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1,098,474</b>	<b>772,147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6,892,441</b>	<b>6,868,073</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2,575	148,901
Andre kortsiktige fordringer		0	145,077
<b>Sum fordringer</b>		<b>2,575</b>	<b>293,978</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		878,839	531,048
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881,413</b>	<b>825,027</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7,773,855</b>	<b>7,693,099</b>

PARTNERINVEST AS

SIDE 3



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



## BALANSE

### PARTNERINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		123,692	123,692
Overkurs		1,602,388	1,602,388
Annen innskutt egenkapital		85,373	85,373
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>1,811,453</strong>	<strong>1,811,453</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		5,285,810	5,346,808
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>5,285,810</strong>	<strong>5,346,808</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>7,097,263</strong>	<strong>7,158,261</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		119,557	69,398
Betalbar skatt	4	42,752	14,418
Skyldig offentlige avgifter		41,075	179,392
Annen kortsiktig gjeld		473,207	271,629
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>676,592</strong>	<strong>534,838</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>676,592</strong>	<strong>534,838</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>7,773,855</strong>	<strong>7,693,099</strong>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Partnerinvest AS

Paul Børseth  
styreleder

PARTNERINVEST AS

SIDE 4



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



## Partnerinvest AS

---

Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

#### 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.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### 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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



## Partnerinvest AS

### Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	2,858,235	4,761,987	0	7,620,222
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>2,858,235</b>	<b>4,761,987</b>	<b>0</b>	<b>7,620,222</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2,281,856	0	0	2,281,856
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>576,379</b>	<b>4,761,987</b>	<b>0</b>	<b>5,338,366</b>
Årets avskrivninger	361,906	0	0	361,906
<b>Årets av- og nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>361,906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>361,906</b>
Avskrivningssatser	10 % - 12,5 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	

### Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 55,880 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



## Partnerinvest AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	42,752	14,418
Endring i utsatt skattefordel	-59,948	92,112
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-17,196</b>	<b>106,530</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-78,194	484,228
Permanente forskjeller	33	0
Endring i midlertidige forskjeller	272,488	131,010
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-549,701
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>194,326</b>	<b>65,537</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	42,752	14,418
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>42,752</b>	<b>14,418</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2,070,912	-1,798,425	272,488
<b>Sum</b>	<b>-2,070,912</b>	<b>-1,798,425</b>	<b>272,488</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2,070,912</b>	<b>-1,798,425</b>	<b>272,488</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-455,601</b>	<b>-395,653</b>	<b>59,947</b>

### Note 5 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til konsernregnskap	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Langsiktig fordring på konsemselskap	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer	595,329	570,306
<b>Sum</b>	<b>595,329</b>	<b>570,306</b>



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



## Partnerinvest AS

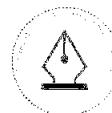
---

### Note 6 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Lilleaker AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Partnerinvest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	123,692	85,373	1,602,388	5,346,808	7,158,261
Årets resultat	0	0	0	-60,998	-60,998
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>123,692</b>	<b>85,373</b>	<b>1,602,388</b>	<b>5,285,810</b>	<b>7,097,263</b>



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

Document ID:  
8C2E54615ABE4C0B8513C8BD15D0D906



Til generalforsamlingen i Partnerinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Partnerinvest 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 rettviseende 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 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 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. 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. 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.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

**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.



**Partnerinvest AS**

---

## **Årsrapport for 2022**

**Årsregnskap**  
- **Resultatregnskap**  
- **Balanse**  
- **Noteopplysninger**

**Revisjonsberetning**



## RESULTATREGNSKAP

### PARTNERINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1,567,204	1,694,296
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1,567,204</b>	<b>1,694,296</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	361,906	217,087
Annen driftskostnad	3	1,314,327	981,166
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1,676,233</b>	<b>1,198,253</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109,029</b>	<b>496,044</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25,023	759
Annen renteinntekt		3,776	110
Annen finansinntekt		0	151
Annen rentekostnad		856	2,587
Annen finanskostnad		-2,892	10,248
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>30,835</b>	<b>-11,815</b>
Resultat før skattekostnad		-78,194	484,228
Skattekostnad på resultat	4	-17,196	106,530
<b>Resultat</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-60,998	377,698
<b>Sum overføringer</b>		<b>-60,998</b>	<b>377,698</b>



### BALANSE

#### PARTNERINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	455,601	395,653
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>455,601</b>	<b>395,653</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	5,338,366	5,700,273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5,338,366</b>	<b>5,700,273</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5	595,329	570,306
Andre langsiktige fordringer	6	503,145	201,841
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1,098,474</b>	<b>772,147</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6,892,441</b>	<b>6,868,073</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2,575	148,901
Andre kortsiktige fordringer		0	145,077
<b>Sum fordringer</b>		<b>2,575</b>	<b>293,978</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		878,839	531,048
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>881,413</b>	<b>825,027</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7,773,855</b>	<b>7,693,099</b>



### BALANSE

#### PARTNERINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		123,692	123,692
Overkurs		1,602,388	1,602,388
Annen innskutt egenkapital		85,373	85,373
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>1,811,453</strong>	<strong>1,811,453</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		5,285,810	5,346,808
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>5,285,810</strong>	<strong>5,346,808</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>7</strong>	<strong>7,097,263</strong>	<strong>7,158,261</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		119,557	69,398
Betalbar skatt	4	42,752	14,418
Skyldig offentlige avgifter		41,075	179,392
Annen kortsiktig gjeld		473,207	271,629
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>676,592</strong>	<strong>534,838</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>676,592</strong>	<strong>534,838</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>7,773,855</strong>	<strong>7,693,099</strong>

Oslo, 21.04.2023  
Styret i Partnerinvest AS

---

Paul Børseth  
styreleder



## Partnerinvest AS

---

Noter til regnskapet for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet.

#### 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.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### 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 nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



## Partnerinvest AS

### Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	2,858,235	4,761,987	0	7,620,222
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>2,858,235</b>	<b>4,761,987</b>	<b>0</b>	<b>7,620,222</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2,281,856	0	0	2,281,856
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>576,379</b>	<b>4,761,987</b>	<b>0</b>	<b>5,338,366</b>
Årets avskrivninger	361,906	0	0	361,906
<b>Årets av- og nedskrivninger 31.12.2022</b>	<b>361,906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>361,906</b>
Avskrivningssatser	10 % - 12,5 %	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	0 år	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	

### Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 55,880 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.



## Partnerinvest AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	42,752	14,418
Endring i utsatt skattefordel	-59,948	92,112
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-17,196</b>	<b>106,530</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-78,194	484,228
Permanente forskjeller	33	0
Endring i midlertidige forskjeller	272,488	131,010
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-549,701
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>194,326</b>	<b>65,537</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	42,752	14,418
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>42,752</b>	<b>14,418</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2,070,912	-1,798,425	272,488
<b>Sum</b>	<b>-2,070,912</b>	<b>-1,798,425</b>	<b>272,488</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2,070,912</b>	<b>-1,798,425</b>	<b>272,488</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-455,601</b>	<b>-395,653</b>	<b>59,947</b>

### Note 5 Fordringer og gjeld

<b>Langsiktig gjeld til konsernregnskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Langsiktig fordring på konsernselskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer	595,329	570,306
<b>Sum</b>	<b>595,329</b>	<b>570,306</b>



## Partnerinvest AS

---

### Note 6 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Lilleaker AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Partnerinvest AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	123,692	85,373	1,602,388	5,346,808	7,158,261
Årets resultat	0	0	0	-60,998	-60,998
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>123,692</b>	<b>85,373</b>	<b>1,602,388</b>	<b>5,285,810</b>	<b>7,097,263</b>