



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 651 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dampsaga allé 4B  
2053 JESSHEIM

### 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: Linda Opås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2023

### 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, 02.02.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 867 864	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 867 864</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		68 126	
Annen driftskostnad	1	900 167	
<b>Sum kostnader</b>		<b>968 293</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 899 571</b>	
Annen rentekostnad		1 072 899	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 072 899</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 072 899</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>826 672</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	2	181 868	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 804</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 804</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		644 804	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 804</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	27 019 161	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 019 161</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 019 161</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4	2 884 694	
<b>Sum varer</b>		<b>2 884 694</b>	
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 534	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 534</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	8 366 932	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 366 932</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 257 160</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 276 321</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (36 aksjer à kr 21 000,00)		756 000	
Overkurs		10 044 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 800 000</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 993 965	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 993 965</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>12 793 965</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	24 950 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 950 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 950 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		289 790	
Betalbar skatt	2	181 868	
Annen kortsiktig gjeld		60 698	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>532 356</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 482 356</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 276 321</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 304508

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 651 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dampsaga allé 4B  
2053 JESSHEIM

#### 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: Linda Opås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.02.2023

#### 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, 06.02.2023



Organisasjonsnr: 929 651 863  
ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 867 864	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 867 864</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		68 126	
Annen driftskostnad	1	900 167	
<b>Sum kostnader</b>		<b>968 293</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 899 571</b>	
Annen rentekostnad		1 072 899	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 072 899</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 072 899</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>826 672</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	2	181 868	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>644 804</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>644 804</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		644 804	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>644 804</b>	



Organisasjonsnr: 929 651 863  
ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3  
Sum varige driftsmidler

27 019 161  
27 019 161

Sum anleggsmidler

27 019 161

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer 4

Sum varer

2 884 694  
2 884 694

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

5 534  
5 534

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 5

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

8 366 932  
8 366 932

Sum omløpsmidler

11 257 160

0

SUM EIENDELER

38 276 321

0

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (36 aksjer à  
kr 21 000,00)

Overkurs

Sum innskutt egenkapital

756 000  
10 044 000  
10 800 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

1 993 965  
1 993 965

Sum egenkapital

6

12 793 965

0

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	24 950 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 950 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 950 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		289 790	
Betalbar skatt	2	181 868	
Annen kortsiktig gjeld		60 698	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>532 356</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 482 356</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 276 321</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 929 651 863  
ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger/anlegg under utførelse Selskapets virksomhet består i utvikling og oppføring av leilighetsbygg. Inntektsføring av disse prosjektene skjer i henhold til løpende kontraktsmetode når prosjektene tilfredstiller kravene til å klassifiseres som anleggskontrakt. Inntil kravene om løpende avregning er tilfredstilt anses utvikling og oppføring som egenregi prosjekt og klassifiseres som varelager. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Fisjon Selskapet er stiftet i 2022 i forbindelse med fisjon fra Innland Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført som en skattefrifisjon og gjennomføres med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet. Skattemessig og regnskapsmessig virkningstidspunkt er satt til 1. januar 2022.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp





BDO AS  
Storgata 26  
2212 Kongsvinger

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Ankerløkka Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Ankerløkka Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

### 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>

BDO AS

Rolf Udnes Glesne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 8Z6OU-SDE8S-AFM5G-OEK44-ZXEAE-ZIVG6



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Rolf Udnes Glesne

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1349704

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-02 08:41:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8Z6OU-SOE8S-AFMSG-OEK44-ZXEAE-ZIVG6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Noter 2022

### ØVRE ANKERLØKKA UTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varebeholdninger/anlegg under utførelse

Selskapets virksomhet består i utvikling og oppføring av leilighetsbygg. Inntektsføring av disse prosjektene skjer i henhold til løpende kontraktsmetode når prosjektene tilfredstiller kravene til å klassifiseres som anleggskontrakt. Inntil kravene om løpende avregning er tilfredstilt anses utvikling og oppføring som egenregi prosjekt og klassifiseres som varelager.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

#### Fisjon

Selskapet er stiftet i 2022 i forbindelse med fisjon fra Innland Eiendom AS. Fisjonen er gjennomført som en skattefrifisjon og gjennomføres med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet. Skattemessig og regnskapsmessig virkningstidspunkt er satt til 1. januar 2022.



## Note 1 - Revisjon

	<b>2022</b>
Revisjon	0
Andre tjenester	15 450
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>15 450</b>

Selskapet er stiftet i 2022 i forbindelse med en fisjon slik at revisor har ikke utført noen revisjonstjenester i 2022 utover bistand med en kapitalforhøyelse. Godtgjørelsen til revisor er ink. mva.

## Note 2 - Skatt

	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	826 672
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>826 672</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	181 868
Sum	181 868
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>181 868</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	181 868
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>181 868</b>

## Note 3 - Anleggsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2022	
Tilgang i året(fisjon)	27 019 161
Avgang i året	
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>27 019 161</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>27 019 161</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	Avskrives ikke

## Note 4 - Varer

	<b>2022</b>
Lager av varer under tilvirkning	2 884 694
<b>Sum</b>	<b>2 884 694</b>

Selskapets varelager består av aktiverte kostnader knyttet til mulig leilighetsprosjekt Øvre Ankerløkka i Hamar Kommune.

## Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Åpningsbalanse fisjon	720 000		1 349 161	2 069 161
Økning AK/overkurs	36 000	10 044 000		10 080 000
Årets resultat			644 804	644 804
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>756 000</b>	<b>10 044 000</b>	<b>1 993 965</b>	<b>12 793 965</b>

## Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 950 000
<b>Sum</b>	<b>24 950 000</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	27 019 161
<b>Sum</b>	<b>27 019 161</b>

## Note 8 - Ansatte, lån, sikkerhetsstillelser mm

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller foretatt sikkerhetsstillelse for lån til ledende ansatte eller medlemmer av styret i løpet av året.