



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 098 599
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDSLIÅSEN 59 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: Christopher Brunvoll
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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 589	2 555 360
Leieinntekter		102 852	77 139
Sum inntekter		3 612 441	2 632 499
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	424 614	424 614
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	170 982	108 150
Sum kostnader		595 596	532 764
Driftsresultat		3 016 845	2 099 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 149	16
Sum finansinntekter		2 149	16
Rentekostnad til foretak i samme konsern		407 817	201 321
Annen rentekostnad		2 016	1 589
Annen finanskostnad		1 200	2 401
Sum finanskostnader		411 033	205 311
Netto finans		-408 884	-205 295
Ordinært resultat før skattekostnad		2 607 961	1 894 440
Skattekostnad på resultat	4	573 932	416 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 034 029	1 477 664
Årsresultat	5	2 034 029	1 477 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 034 029	1 477 664
Totalresultat		2 034 029	1 477 664
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		2 034 029	1 477 664
Sum overføringer og disponeringer		2 034 029	1 477 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	30 757 365	31 181 979
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		30 757 365	31 181 979
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	7 290 299	3 780 710
Sum finansielle anleggsmidler		7 290 299	3 780 710
Sum anleggsmidler		38 047 664	34 962 689
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 051 378	536 056
Andre kortsiktige fordringer			8 152
Sum fordringer		1 051 378	544 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 312	29 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 312	29 501
Sum omløpsmidler		1 134 690	573 709
SUM EIENDELER		39 182 354	35 536 398

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		2 664 099	2 664 099
Sum innskutt egenkapital	5	3 164 099	3 164 099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 936 480	20 902 451
Sum opptjent egenkapital	5	22 936 480	20 902 451
Sum egenkapital	5	26 100 579	24 066 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 496 034	2 438 944
Sum avsetninger for forpliktelser		2 496 034	2 438 944
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	9 974 391	8 566 574
Sum annen langsiktig gjeld		9 974 391	8 566 574
Sum langsiktig gjeld		12 470 425	11 005 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 588	90 635
Betalbar skatt	4	516 842	349 002
Skyldig offentlige avgifter		23 920	24 693
Kortsiktig konserngjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		611 350	464 330
Sum gjeld		13 081 775	11 469 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 182 354	35 536 398



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497976

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 098 599
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDSLIÅSEN 59 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: Christopher Brunvoll
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: 982 098 599
SANDSLIÅSEN 59 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 509 589	2 555 360
Leieinntekter		102 852	77 139
Sum inntekter		3 612 441	2 632 499
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	424 614	424 614
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	170 982	108 150
Sum kostnader		595 596	532 764
Driftsresultat		3 016 845	2 099 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 149	16
Sum finansinntekter		2 149	16
Rentekostnad til foretak i samme konsern		407 817	201 321
Annen rentekostnad		2 016	1 589
Annen finanskostnad		1 200	2 401
Sum finanskostnader		411 033	205 311
Netto finans		-408 884	-205 295
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	573 932	416 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 034 029	1 477 664
Årsresultat	5	2 034 029	1 477 664
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 034 029	1 477 664
Totalresultat		2 034 029	1 477 664
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 034 029	1 477 664
Sum overføringer og disponeringer		2 034 029	1 477 664





Organisasjonsnr: 982 098 599
SANDSLIÅSEN 59 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	30 757 365	31 181 979
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		30 757 365	31 181 979
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	7 290 299	3 780 710
Sum finansielle anleggsmidler		7 290 299	3 780 710
Sum anleggsmidler		38 047 664	34 962 689
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 051 378	536 056
Andre kortsiktige fordringer			8 152
Sum fordringer		1 051 378	544 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		83 312	29 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 312	29 501
Sum omløpsmidler		1 134 690	573 709
SUM EIENDELER		39 182 354	35 536 398
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital		2 664 099	2 664 099



Sum innskutt egenkapital	5	3 164 099	3 164 099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 936 480	20 902 451
Sum opptjent egenkapital	5	22 936 480	20 902 451
Sum egenkapital	5	26 100 579	24 066 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 496 034	2 438 944
Sum avsetninger for forpliktelser		2 496 034	2 438 944
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	9 974 391	8 566 574
Sum annen langsiktig gjeld		9 974 391	8 566 574
Sum langsiktig gjeld		12 470 425	11 005 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 588	90 635
Betalbar skatt	4	516 842	349 002
Skyldig offentlige avgifter		23 920	24 693
Kortsiktig konserngjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld		611 350	464 330
Sum gjeld		13 081 775	11 469 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 182 354	35 536 398



Organisasjonsnr: 982 098 599
SANDSLIÅSEN 59 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Sandsliåsen 59 AS

Årsrapport for 2022

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

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Sandsliåsen 59 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		3,509,589	2,555,360
Leieinntekter		102,852	77,139
Sum driftsinntekter		3,612,441	2,632,499
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	424,614	424,614
Annen driftskostnad	3	170,982	108,150
Sum driftskostnader		595,596	532,764
Driftsresultat		3,016,845	2,099,735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2,149	16
Rentekostnad til foretak i samme konsern		407,817	201,321
Annen rentekostnad		2,016	1,589
Annen finanskostnad		1,200	2,401
Resultat av finansposter		-408,884	-205,295
Resultat før skattekostnad		2,607,961	1,894,440
Skattekostnad på resultat	4	573,932	416,776
Resultat		2,034,029	1,477,664
Årsresultat	5	2,034,029	1,477,664
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2,034,029	1,477,664
Sum overføringer		2,034,029	1,477,664
Sandsliåsen 59 AS		Side 2	



Balanse			
Sandsliåsen 59 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	30,757,365	31,181,979
Sum varige driftsmidler		30,757,365	31,181,979
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	7,290,299	3,780,710
Sum finansielle anleggsmidler		7,290,299	3,780,710
Sum anleggsmidler		38,047,664	34,962,689
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1,051,378	536,056
Andre kortsiktige fordringer		0	8,152
Sum fordringer		1,051,378	544,208
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83,312	29,501
Sum omløpsmidler		1,134,690	573,709
Sum eiendeler		39,182,354	35,536,398
Sandsliåsen 59 AS		Side 3	



Balanse			
Sandsliåsen 59 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500,000	500,000
Annen innskutt egenkapital		2,664,099	2,664,099
Sum innskutt egenkapital	5	3,164,099	3,164,099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22,936,480	20,902,451
Sum opptjent egenkapital	5	22,936,480	20,902,451
Sum egenkapital	5	26,100,579	24,066,550
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2,496,034	2,438,944
Sum avsetning for forpliktelser		2,496,034	2,438,944
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	9,974,391	8,566,574
Sum annen langsiktig gjeld		9,974,391	8,566,574
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70,588	90,635
Betalbar skatt	4	516,842	349,002
Skyldig offentlige avgifter		23,920	24,693
Sum kortsiktig gjeld		611,350	464,330
Sum gjeld		13,081,775	11,469,848
Sum egenkapital og gjeld		39,182,354	35,536,398
Oslo, 21.04.2023 Styret i Sandsliåsen 59 AS			
_____ Paul Børseth styreleder			
Sandsliåsen 59 AS		Side 4	



Sandsliåsen 59 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 spesifisert 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.

Konsern

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.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tekniske innst.	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	38,238,104	1,153,000	39,391,104
Anskaffelseskost 31.12.2022	38,238,104	1,153,000	39,391,104
Akkumulerte avskrivninger 31.12	8,633,739	0	8,633,739
Bokført verdi 31.12.2022	29,604,365	1,153,000	30,757,365



Sandsliåsen 59 AS

Årets avskrivninger	424,614	0	424,614
Årets av- og nedskrivninger 31.12.2022	424,614	0	424,614

Avskrivningssatser	1-10 %	0 %
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

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 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	516,842	349,002
Endring i utsatt skatt	57,090	67,774
Skattekostnad ordinært resultat	573,932	416,776
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2,607,961	1,894,440
Permanente forskjeller	816	0
Endring i midlertidige forskjeller	-259,496	-308,066
Skattepliktig inntekt	2,349,281	1,586,374
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	516,842	349,002
Sum betalbar skatt i balansen	516,842	349,002

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	11,345,607	11,086,111	-259,496
Sum	11,345,607	11,086,111	-259,496
Grunnlag for utsatt skatt	11,345,607	11,086,111	-259,496
Utsatt skatt (22 %)	2,496,034	2,438,944	-57,089

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	500,000	2,664,099	20,902,451	24,066,550
Årets resultat	0	0	2,034,029	2,034,029
Egenkapital 31.12.	500,000	2,664,099	22,936,480	26,100,579



Sandsliåsen 59 AS

Note 6 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Sandsliåsen AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Sandsliåsen 59 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til konsernregnskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	9,974,391	8,566,574
Sum	9,974,391	8,566,574



Til generalforsamlingen i Sandsliåsen 59 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandsliåsen 59 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
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:

Name	Method	Date
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.



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sandsliåsen 59 AS 29.03.23.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: 707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Sandsliåsen 59 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:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Resultatregnskap			
Sandsliåsen 59 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		3,509,589	2,555,360
Leieinntekter		102,852	77,139
Sum driftsinntekter		3,612,441	2,632,499
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	424,614	424,614
Annen driftskostnad	3	170,982	108,150
Sum driftskostnader		595,596	532,764
Driftsresultat		3,016,845	2,099,735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2,149	16
Rentekostnad til foretak i samme konsern		407,817	201,321
Annen rentekostnad		2,016	1,589
Annen finanskostnad		1,200	2,401
Resultat av finansposter		-408,884	-205,295
Resultat før skattekostnad		2,607,961	1,894,440
Skattekostnad på resultat	4	573,932	416,776
Resultat		2,034,029	1,477,664
Årsresultat	5	2,034,029	1,477,664
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2,034,029	1,477,664
Sum overføringer		2,034,029	1,477,664

Sandsliåsen 59 AS

Side 2



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Balanse			
Sandsliåsen 59 AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	30,757,365	31,181,979
Sum varige driftsmidler		30,757,365	31,181,979
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	6	7,290,299	3,780,710
Sum finansielle anleggsmidler		7,290,299	3,780,710
Sum anleggsmidler		38,047,664	34,962,689
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1,051,378	536,056
Andre kortsiktige fordringer		0	8,152
Sum fordringer		1,051,378	544,208
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83,312	29,501
Sum omløpsmidler		1,134,690	573,709
Sum eiendeler		39,182,354	35,536,398

Sandsliåsen 59 AS

Side 3



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Balanse			
Sandsliåsen 59 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		500,000	500,000
Annen innskutt egenkapital		2,664,099	2,664,099
Sum innskutt egenkapital	5	3,164,099	3,164,099
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22,936,480	20,902,451
Sum opptjent egenkapital	5	22,936,480	20,902,451
Sum egenkapital	5	26,100,579	24,066,550
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2,496,034	2,438,944
Sum avsetning for forpliktelser		2,496,034	2,438,944
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	9,974,391	8,566,574
Sum annen langsiktig gjeld		9,974,391	8,566,574
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70,588	90,635
Betalbar skatt	4	516,842	349,002
Skyldig offentlige avgifter		23,920	24,693
Sum kortsiktig gjeld		611,350	464,330
Sum gjeld		13,081,775	11,469,848
Sum egenkapital og gjeld		39,182,354	35,536,398

Oslo, 21.04.2023
Styret i Sandsliåsen 59 AS

Paul Børseth
styreleder

Sandsliåsen 59 AS

Side 4



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Sandsliåsen 59 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. Oppjente 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.

Konsern

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.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tekniske innst.	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	38,238,104	1,153,000	39,391,104
Anskaffelseskost 31.12.2022	38,238,104	1,153,000	39,391,104
Akkumulerte avskrivninger 31.12	8,633,739	0	8,633,739
Bokført verdi 31.12.2022	29,604,365	1,153,000	30,757,365



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Sandsliåsen 59 AS

Årets avskrivninger	424,614	0	424,614
Årets av- og nedskrivninger 31.12.2022	424,614	0	424,614
Avskrivningssatser	1-10 %	0 %	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

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 49,005 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	516,842	349,002
Endring i utsatt skatt	57,090	67,774
Skattekostnad ordinært resultat	573,932	416,776
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2,607,961	1,894,440
Permanente forskjeller	816	0
Endring i midlertidige forskjeller	-259,496	-308,066
Skattepliktig inntekt	2,349,281	1,586,374
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	516,842	349,002
Sum betalbar skatt i balansen	516,842	349,002

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	11,345,607	11,086,111	-259,496
Sum	11,345,607	11,086,111	-259,496
Grunnlag for utsatt skatt	11,345,607	11,086,111	-259,496
Utsatt skatt (22 %)	2,496,034	2,438,944	-57,089

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	500,000	2,664,099	20,902,451	24,066,550
Årets resultat	0	0	2,034,029	2,034,029
Egenkapital 31.12.	500,000	2,664,099	22,936,480	26,100,579



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09



Sandsliåsen 59 AS

Note 6 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Sandsliåsen AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Sandsliåsen 59 AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 7 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld til konsernregnskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	9,974,391	8,566,574
Sum	9,974,391	8,566,574



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

Document ID:
707C500078D14CF7AF8831839B42AC09