



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 272 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARKKVARTALET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS
Haakon VIIs gate 5
0161 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: Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		18 685 798	17 935 401
Sum inntekter		18 685 798	17 935 401
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler	1	4 465 936	4 465 936
Annen driftskostnad		854 274	696 090
Sum kostnader		5 320 210	5 162 025
Driftsresultat		13 365 588	12 773 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 920
Sum finansinntekter			4 920
Netto finans			4 920
Ordinært resultat før skattekostnad		13 365 588	12 778 296
Skattekostnad på resultat	2	2 940 430	4 332 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 425 158	8 445 616
Årsresultat		10 425 158	8 445 616
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 425 158	8 445 616
Totalresultat		10 425 158	8 445 616
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	10 425 158	8 445 616
Sum overføringer og disponeringer		10 425 158	8 445 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	153 484 823	157 950 759
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		153 484 823	157 950 759
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		153 484 823	157 950 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		222 070	1 388 424
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		222 070	1 388 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 958 412	391 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 958 412	391 363
Sum omløpsmidler		2 180 482	1 779 787
SUM EIENDELER		155 665 305	159 730 546

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	3	40 000	40 000
Overkurs	3	125 164 464	142 664 464
Sum innskutt egenkapital		125 204 464	142 704 464
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	24 390 519	13 965 361
Sum opptjent egenkapital		24 390 519	13 965 361
Sum egenkapital		149 594 983	156 669 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	4 928 794	1 988 364
Sum avsetninger for forpliktelser		4 928 794	1 988 364
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		4 928 794	1 988 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419 024	129 938
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	4	9 655	515 291
Annen kortsiktig gjeld		712 849	427 128
Sum kortsiktig gjeld		1 141 528	1 072 357
Sum gjeld		6 070 322	3 060 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 665 305	159 730 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350646

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 272 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARKKVARTALET EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Business Management AS
Haakon VIIIs gate 5
0161 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: Mathias Ramsdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 13.04.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 925 272 892
PARKKVARTALET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		18 685 798	17 935 401
Sum inntekter		18 685 798	17 935 401
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler 1		4 465 936	4 465 936
Annen driftskostnad		854 274	696 090
Sum kostnader		5 320 210	5 162 025
Driftsresultat		13 365 588	12 773 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 920
Sum finansinntekter			4 920
Netto finans			4 920
Ordinært resultat før skattekostnad		13 365 588	12 778 296
Skattekostnad på resultat 2		2 940 430	4 332 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 425 158	8 445 616
Årsresultat		10 425 158	8 445 616
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 425 158	8 445 616
Totalresultat		10 425 158	8 445 616
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital 3		10 425 158	8 445 616
Sum overføringer og disponeringer		10 425 158	8 445 616



Organisasjonsnr: 925 272 892
PARKKVARTALET EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	153 484 823	157 950 759
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		153 484 823	157 950 759
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		153 484 823	157 950 759
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		222 070	1 388 424
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		222 070	1 388 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 958 412	391 363
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 958 412	391 363
Sum omløpsmidler		2 180 482	1 779 787
SUM EIENDELER		155 665 305	159 730 546
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	40 000	40 000
Overkurs	3	125 164 464	142 664 464
Sum innskutt egenkapital		125 204 464	142 704 464
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3	24 390 519	13 965 361
Sum opptjent egenkapital		24 390 519	13 965 361
Sum egenkapital		149 594 983	156 669 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	4 928 794	1 988 364
Sum avsetninger for forpliktelser		4 928 794	1 988 364
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		4 928 794	1 988 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419 024	129 938
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	4	9 655	515 291
Annen kortsiktig gjeld		712 849	427 128
Sum kortsiktig gjeld		1 141 528	1 072 357
Sum gjeld		6 070 322	3 060 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 665 305	159 730 546



Organisasjonsnr: 925 272 892
PARKKVARTALET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Parkkvartalet Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 925 272 892



Resultatregnskap

Parkkvartalet Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		18 685 798	17 935 401
Sum driftsinntekter		18 685 798	17 935 401
Avskrivning av driftsmidler	1	4 465 936	4 465 936
Annen driftskostnad		854 274	696 090
Sum driftskostnader		5 320 210	5 162 025
Driftsresultat		13 365 588	12 773 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	4 920
Resultat av finansposter		0	4 920
Resultat før skattekostnad		13 365 588	12 778 296
Skattekostnad på resultat	2	2 940 430	4 332 680
Resultat		10 425 158	8 445 616
Årsresultat		10 425 158	8 445 616
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	10 425 158	8 445 616
Sum overføringer		10 425 158	8 445 616



Balanse

Parkkvartalet Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	153 484 823	157 950 759
Sum varige driftsmidler		153 484 823	157 950 759
Sum anleggsmidler		153 484 823	157 950 759
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		222 070	1 388 424
Sum fordringer		222 070	1 388 424
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 958 412	391 363
Sum omløpsmidler		2 180 482	1 779 787
Sum eiendeler		155 665 305	159 730 546



Balanse

Parkkvartalet Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	40 000	40 000
Overkurs	3	125 164 464	142 664 464
Sum innskutt egenkapital		125 204 464	142 704 464
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	24 390 519	13 965 361
Sum opptjent egenkapital		24 390 519	13 965 361
Sum egenkapital		149 594 983	156 669 825
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	4 928 794	1 988 364
Sum avsetning for forpliktelser		4 928 794	1 988 364
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		419 024	129 938
Konserngjeld	4	9 655	515 291
Annen kortsiktig gjeld		712 849	427 128
Sum kortsiktig gjeld		1 141 528	1 072 357
Sum gjeld		6 070 322	3 060 721
Sum egenkapital og gjeld		155 665 305	159 730 546

Oslo, 27.02.2023

Styret i Parkkvartalet Eiendom AS

John Dag Grimsen
styreleder

Bjørn Gunnar Fjellheim
styremedlem

Espen Stavdal
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Selskapets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Faste tekniske	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 600 000	117 540 112	65 810 698	187 950 810
Tilgang				0
Avgang				0
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 600 000	117 540 112	65 810 698	187 950 810
Akkumulerte avskrivninger 01.01.		17 348 159	12 651 892	30 000 051
Akkumulerte avskrivninger 31.12.		-18 523 560	-15 942 427	-34 465 987
Balanseført verdi 31.12.	4 600 000	99 016 552	49 868 271	153 484 823
Lineær avskrivning		100 år	20 år	
Ordinære avskrivninger pr 31.12.		1 175 401	3 290 535	4 465 936

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld. Hjemmelshaver er Parkkvartalet Eiendom AS.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 940 430	4 332 680
Skattekostnad ordinært resultat	2 940 430	4 332 680
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 365 588	12 778 296
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	264 690	-32 698
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 630 278	-12 745 598
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	36 360 468	36 625 158	264 690
Sum	36 360 468	36 625 158	264 690
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 956 861	-27 587 139	-13 630 278
Grunnlag for utsatt skatt	22 403 607	9 038 019	-13 365 588
Utsatt skatt (22 %)	4 928 794	1 988 364	-2 940 429



Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	40 000	142 664 464	13 965 361	156 669 825
Tilleggsutbytte*		-17 500 000		-17 500 000
Årets resultat			10 425 158	10 425 158
Sum egenkapital 31.12.	40 000	125 164 464	24 390 519	149 594 983

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
Gjeld		
Parkkvartalet Eiendomsinvest AS	4 284	9 798
Parkkvartalet Holding AS	5 371	505 493
Sum gjeld	9 655	515 291

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Parkkvartalet Eiendomsinvest AS. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 5 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.



Til generalforsamlingen i Parkkvartalet Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkkvartalet Eiendom 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. 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.

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, 27. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-02-27 13:43

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.