



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 693 181  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØNNINGSFLATEN 22 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		19 997 976	19 709 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 997 976</b>	<b>19 709 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	6 213 099	6 213 099
Annen driftskostnad	2	953 637	971 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 166 736</b>	<b>7 184 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 831 240</b>	<b>12 525 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		882 163	1 278 132
Annen finanskostnad			324
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>882 163</b>	<b>1 278 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-882 163</b>	<b>-1 278 456</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 949 077</b>	<b>11 246 624</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 628 797	2 474 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	11 540 329	10 800 856
Fondsemissjon	5	-3 535 267	
Overføringer annen egenkapital	5	1 315 218	-2 028 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 197 252	2 571 084
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 197 252</b>	<b>2 571 084</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	67 489 267	73 680 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	99 177	121 011
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>67 588 444</b>	<b>73 801 543</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 785 696</b>	<b>76 372 627</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 675
Andre fordringer		42 311	26 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 311</b>	<b>30 094</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 311</b>	<b>30 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 828 007</b>	<b>76 402 721</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	12 165 415	15 700 682
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 275 415</b>	<b>15 810 682</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	5		-1 315 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-1 315 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 275 415</b>	<b>14 495 464</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	42 839 511	47 154 368
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 839 511</b>	<b>47 154 368</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 839 511</b>	<b>47 154 368</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	37 334	
Skyldige offentlige avgifter		828 999	818 993
Annen kortsiktig gjeld	7	14 846 748	13 933 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 713 081</b>	<b>14 752 889</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 552 592</b>	<b>61 907 257</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 828 007</b>	<b>76 402 721</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 424733

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 693 181  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØNNINGSFLATEN 22 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 991 693 181  
LØNNINGSFLATEN 22 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		19 997 976	19 709 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 997 976</b>	<b>19 709 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	6 213 099	6 213 099
Annen driftskostnad	2	953 637	971 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 166 736</b>	<b>7 184 152</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 831 240</b>	<b>12 525 080</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		882 163	1 278 132
Annen finanskostnad			324
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>882 163</b>	<b>1 278 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-882 163</b>	<b>-1 278 456</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 949 077</b>	<b>11 246 624</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 628 797	2 474 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	11 540 329	10 800 856
Fondsemissjon	5	-3 535 267	
Overføringer annen egenkapital	5	1 315 218	-2 028 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>



Organisasjonsnr: 991 693 181  
LØNNINGSFLATEN 22 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	3 197 252	2 571 084
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 197 252</b>	<b>2 571 084</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	67 489 267	73 680 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	99 177	121 011
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>67 588 444</b>	<b>73 801 543</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 785 696</b>	<b>76 372 627</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			3 675
Andre fordringer		42 311	26 419
<b>Sum fordringer</b>		<b>42 311</b>	<b>30 094</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 311</b>	<b>30 094</b>
-------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 828 007</b>	<b>76 402 721</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	12 165 415	15 700 682
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 275 415</b>	<b>15 810 682</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5		-1 315 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-1 315 218</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 275 415</b>	<b>14 495 464</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	42 839 511	47 154 368
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 839 511</b>	<b>47 154 368</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 839 511</b>	<b>47 154 368</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	37 334	
Skyldige offentlige avgifter		828 999	818 993
Annen kortsiktig gjeld	7	14 846 748	13 933 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 713 081</b>	<b>14 752 889</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 552 592</b>	<b>61 907 257</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 828 007</b>	<b>76 402 721</b>



Organisasjonsnr: 991 693 181  
LØNNINGSFLATEN 22 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

**Note**

2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



	18100.00	17650.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22100.00	17650.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**


Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei





Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

---

 Legally signed by  
Dagny Stønsgård Wik  
28.04.2021

 Legally signed by  
Øyvind Hartveit  
28.04.2021

 Legally signed by  
Andreas Jul Røsja  
28.04.2021

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		19 997 976	19 709 232
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	6 213 099	6 213 099
Annen driftskostnad	2	953 637	971 053
Sum driftskostnader		7 166 736	7 184 152
Driftsresultat		12 831 240	12 525 080
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		882 163	1 278 132
Annen finanskostnad		0	324
Netto finansposter		-882 163	-1 278 456
Ordinært resultat før skattekostnad		11 949 077	11 246 624
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 628 797	2 474 257
<b>Årsresultat</b>		<b>9 320 280</b>	<b>8 772 367</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	11 540 329	10 800 856
Overføringer annen innskutt egenkapital	5	-3 535 267	0
Overføringer annen egenkapital	5	1 315 218	-2 028 489
Sum disponert		9 320 280	8 772 367



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	3 197 252	2 571 084
Sum immaterielle eiendeler		3 197 252	2 571 084
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	67 489 267	73 680 532
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	99 177	121 011
Sum varige driftsmidler		67 588 444	73 801 543
Sum anleggsmidler		70 785 696	76 372 627
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	3 675
Andre fordringer		42 311	26 419
Sum fordringer		42 311	30 094
Sum omløpsmidler		42 311	30 094
Sum eiendeler		70 828 007	76 402 721



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	5	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	12 165 415	15 700 682
Sum innskutt egenkapital		<u>12 275 415</u>	<u>15 810 682</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	0	-1 315 218
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-1 315 218</u>
Sum egenkapital		<u>12 275 415</u>	<u>14 495 464</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	42 839 511	47 154 368
Sum annen langsiktig gjeld		<u>42 839 511</u>	<u>47 154 368</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	37 334	0
Skyldige offentlige avgifter		828 999	818 993
Annen kortsiktig gjeld	7	14 846 748	13 933 896
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 713 081</u>	<u>14 752 889</u>
Sum gjeld		<u>58 552 592</u>	<u>61 907 257</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>70 828 007</u>	<u>76 402 721</u>

Oslo, 28. april 2021

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	18 100	17 650
Andre tjenester	4 000	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>	<b>Inventar</b>	<b>Andre driftsmidler</b>	<b>Sum</b>
<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>154 491 267</u>	<u>24 047 183</u>	<u>29 984</u>	<u>396 706</u>	<u>178 965 140</u>
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>154 491 267</u>	<u>24 047 183</u>	<u>29 984</u>	<u>396 706</u>	<u>178 965 140</u>
<u>Akk.avskrivning 31.12.</u>	<u>-111 049 183</u>	<u>0</u>	<u>-29 984</u>	<u>-297 529</u>	<u>-111 376 696</u>
<u>Balansført pr. 31.12.</u>	<u>43 442 084</u>	<u>24 047 183</u>	<u>0</u>	<u>99 177</u>	<u>67 588 444</u>
Årets avskrivninger	6 191 265	0	1 999	19 835	6 213 099
Økonomisk levetid	25 år		15 år	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	3 254 965	3 046 395
Endring utsatt skatt	-626 168	-572 138
Årets totale skattekostnad	<u>2 628 797</u>	<u>2 474 257</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	11 949 077	11 246 624
Permanente forskjeller	0	1
Endring i midlertidige forskjeller	2 846 218	2 600 626
Alminnelig inntekt	14 795 295	13 847 251
Skatt på alminnelig inntekt	3 254 965	3 046 395
Ytet konsernbidrag	-14 795 294	-13 847 251
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-14 532 961	-11 686 743
Sum	<u>-14 532 961</u>	<u>-11 686 743</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1	0
Andre forskjeller	0	-1
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-14 532 962</u>	<u>-11 686 744</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-3 197 252	-2 571 084
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2020</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>2 628 797</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>2 628 797</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

Org.nr: 991 693 181

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	10 000	15 700 682	-1 315 218	14 495 464
Årsresultat	0	0	0	9 320 280	9 320 280
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 535 267	-8 005 062	-11 540 329
Egenkapital 31.12.2020	100 000	10 000	12 165 415	0	12 275 415

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Aksjekapitalen i Lønningsflaten 22 Eiendom AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 000 og eies av i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	25 834	0
Annen kortsiktig gjeld	51 454	86 645
Kassakreditt konsernkonto	42 839 511	47 154 368
Konsernbidrag	14 795 294	13 847 251
Sum	57 712 093	61 088 264

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Lønningsflaten 22	67 489 267	73 680 532

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 370 mill i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.



**Lønningsflaten 22 Eiendom AS**

Org.nr: 991 693 181

---

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 9 - Effekter av Covid19**

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Lønningsflaten 22 Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lønningsflaten 22 Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

---

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



Uavhengig revisors beretning - Lønningsflaten 22 Eiendom AS



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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-28 12:08

**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.



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon	18 100	17 650
Andre tjenester	4 000	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>	<b>Inventar</b>	<b>Andre driftsmidler</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	154 491 267	24 047 183	29 984	396 706	178 965 140
Anskaffelseskost 31.12.	154 491 267	24 047 183	29 984	396 706	178 965 140
Akk.avskrivning 31.12.	-111 049 183	0	-29 984	-297 529	-111 376 696
Balanseført pr. 31.12.	43 442 084	24 047 183	0	99 177	67 588 444
Årets avskrivninger	6 191 265	0	1 999	19 835	6 213 099
Økonomisk levetid	25 år		15 år	20 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	3 254 965	3 046 395
Endring utsatt skatt	-626 168	-572 138
Årets totale skattekostnad	<u>2 628 797</u>	<u>2 474 257</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2020</b>	 <b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	11 949 077	11 246 624
Permanente forskjeller	0	1
Endring i midlertidige forskjeller	2 846 218	2 600 626
Alminnelig inntekt	14 795 295	13 847 251
Skatt på alminnelig inntekt	3 254 965	3 046 395
Ytet konsernbidrag	-14 795 294	-13 847 251
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2020</b>	 <b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-14 532 961	-11 686 743
Sum	<u>-14 532 961</u>	<u>-11 686 743</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1	0
Andre forskjeller	0	-1
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-14 532 962</u>	<u>-11 686 744</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -3 197 252	 -2 571 084
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 <b>2020</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>2 628 797</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>2 628 797</u>	
 Effektiv skattesats *)	 22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Lønningsflaten 22 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	10 000	15 700 682	-1 315 218	14 495 464
Årsresultat	0	0	0	9 320 280	9 320 280
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 535 267	-8 005 062	-11 540 329
Egenkapital 31.12.2020	100 000	10 000	12 165 415	0	12 275 415

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Aksjekapitalen i Lønningsflaten 22 Eiendom AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 000 og eies av i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på [www.aars.no](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	25 834	0
Annen kortsiktig gjeld	51 454	86 645
Kassakreditt konsernkonto	42 839 511	47 154 368
Konsernbidrag	14 795 294	13 847 251
Sum	57 712 093	61 088 264

Selskapet har en langsiktig kassakreditt i Møller Eiendom Holding AS via deres konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

#### Note 8 - Pant og garantier

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Lønningsflaten 22	67 489 267	73 680 532

Side Side 4



**Lønningsflaten 22 Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2020**

En andel av driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for et pantelån på kr 370 mill i Møller Eiendom Holding AS. Pantsikrede eiendeler består av ovennevnte anlegg.



**Lønningsflaten 22 Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 9 - Effekter av Covid19**

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.