



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 393 024
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDERS GATE 28 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		186 940	365 364
Sum inntekter		186 940	365 364
Kostnader			
Avskrivning	2	4 683	4 683
Annen driftskostnad	3	1 376 078	717 957
Sum kostnader		1 380 761	722 640
Driftsresultat		-1 193 821	-357 276
Rentekostnad til foretak i samme konsern		386 804	178 427
Sum finanskostnader		386 804	178 427
Netto finans		-386 804	-178 427
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 580 625	-535 703
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-347 737	-117 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 232 888	-417 848
Årsresultat		-1 232 888	-417 848
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-1 232 888	-417 848
Sum overføringer og disponeringer		-1 232 888	-417 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	57 213 655	49 134 428
Sum varige driftsmidler		57 213 655	49 134 428
Sum anleggsmidler		57 213 655	49 134 428
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5, 5	1 826 102	538 261
Sum fordringer		1 826 102	538 261
Sum omløpsmidler		1 826 102	538 261
SUM EIENDELER		59 039 757	49 672 689
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	90 000	60 000
Overkurs	6	47 940 000	27 970 000
Annen innskutt egenkapital	6	5 322 827	5 131 354
Sum innskutt egenkapital		53 352 827	33 161 354
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-5 121 418	-5 121 418
Sum opptjent egenkapital		-5 121 418	-5 121 418
Sum egenkapital		48 231 409	28 039 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	56 807	2 802
Sum avsetninger for forpliktelser		56 807	2 802
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 532 724	20 812 352
Sum annen langsiktig gjeld		8 532 724	20 812 352
Sum langsiktig gjeld		8 589 531	20 815 154
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 093 679	240 641
Annen kortsiktig gjeld	5	125 138	576 957
Sum kortsiktig gjeld		2 218 817	817 598
Sum gjeld		10 808 348	21 632 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 039 757	49 672 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479067

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 393 024
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDERS GATE 28 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		186 940	365 364
Sum inntekter		186 940	365 364
Kostnader			
Avskrivning	2	4 683	4 683
Annen driftskostnad	3	1 376 078	717 957
Sum kostnader		1 380 761	722 640
Driftsresultat		-1 193 821	-357 276
Rentekostnad til foretak i samme konsern		386 804	178 427
Sum finanskostnader		386 804	178 427
Netto finans		-386 804	-178 427
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 580 625	-535 703
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-347 737	-117 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 232 888	-417 848
Årsresultat		-1 232 888	-417 848
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-1 232 888	-417 848
Sum overføringer og disponeringer		-1 232 888	-417 848



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler

2

57 213 655

49 134 428

57 213 655

49 134 428

Sum anleggsmidler

57 213 655

49 134 428

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

5, 5

1 826 102

538 261

1 826 102

538 261

Sum omløpsmidler

1 826 102

538 261

SUM EIENDELER

59 039 757

49 672 689

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Overkurs

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

6, 7

90 000

60 000

6

47 940 000

27 970 000

6

5 322 827

5 131 354

53 352 827

33 161 354

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

6

-5 121 418

-5 121 418

-5 121 418

-5 121 418

Sum egenkapital

48 231 409

28 039 936

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

Sum avsetninger for

forpliktelses

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld

Sum annen langsiktig gjeld

4

56 807

2 802

56 807

2 802

5

8 532 724

20 812 352

8 532 724

20 812 352

Sum langsiktig gjeld

8 589 531

20 815 154



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 093 679	240 641
Annen kortsiktig gjeld	5	125 138	576 957
Sum kortsiktig gjeld		2 218 817	817 598
Sum gjeld		10 808 348	21 632 752
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 039 757	49 672 688



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	60.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note
3

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 i regnskapsåret.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28900.00	11500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------------------	--------------	------------------



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

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 forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linært 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.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	AUU	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	52 900	72 500	32 495 269	16 523 780	49 144 449
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	8 083 910	8 083 910
Anskaffelseskost 31.12.	52 900	72 500	32 495 269	24 607 690	57 228 359
Akk.avskrivning 31.12.	-3 527	-11 177	0	0	-14 704
Balanseført pr. 31.12.	49 373	61 323	32 495 269	24 607 690	57 213 655
Årets avskrivninger	1 058	3 625	0	0	4 683
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	28 900	11 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-347 737	-117 855
Årets totale skattekostnad	<u>-347 737</u>	<u>-117 855</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 580 625	-535 703
Endring i midlertidige forskjeller	-245 477	-2 205
Alminnelig inntekt	-1 826 102	-537 908
Mottatt konsernbidrag	<u>1 826 102</u>	<u>537 909</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>258 214</u>	<u>12 737</u>
Sum	<u>258 214</u>	<u>12 737</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 826 102</u>	<u>-537 908</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 567 888</u>	<u>-525 171</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-344 935	-115 538
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>401 742</u>	<u>118 340</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>56 807</u>	<u>2 802</u>
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-347 738	
Beregnet skattekostnad	<u>-347 738</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Konsernbidrag	1 826 102	537 909
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	1 041 351	0
Annen kortsiktig gjeld	0	576 958
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	8 532 724	20 812 352
Sum	<u>9 574 075</u>	<u>21 389 310</u>

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	60 000	27 970 000	5 131 354	-5 121 418	28 039 936
Årsresultat	0	0	-1 232 888	0	-1 232 888
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 424 360	0	1 424 360
Kontantinnskudd	30 000	19 970 000	0	0	20 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>90 000</u>	<u>47 940 000</u>	<u>5 322 826</u>	<u>-5 121 418</u>	<u>48 231 408</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	60	60 000

Aksjekapitalen i Balders gate 28 AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 60 og eies 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.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	1 000	100 %	100 %



Til generalforsamlingen i Balders gate 28 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Balders gate 28 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

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



Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 12:21

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.



Balders Gate 28 AS
Org.nr: 916 393 024

 BankID Signing
Jakob Krupka
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		186 940	365 364
Sum driftsinntekter		<u>186 940</u>	<u>365 364</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	4 683	4 683
Annen driftskostnad	3	<u>1 376 078</u>	<u>717 957</u>
Sum driftskostnader		<u>1 380 761</u>	<u>722 640</u>
Driftsresultat		<u>-1 193 821</u>	<u>-357 276</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		386 804	178 427
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 580 625</u>	<u>-535 703</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-347 737</u>	<u>-117 855</u>
Årsresultat		<u>-1 232 888</u>	<u>-417 848</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-1 232 888	-417 848



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	57 213 655	49 134 428
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	1 826 102	538 261
Sum eiendeler		<u>59 039 757</u>	<u>49 672 689</u>



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	90 000	60 000
Overkurs	6	47 940 000	27 970 000
Annen innskutt egenkapital	6	5 322 827	5 131 354
Sum innskutt egenkapital		<u>53 352 827</u>	<u>33 161 354</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-5 121 418	-5 121 418
Sum egenkapital		<u>48 231 409</u>	<u>28 039 936</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	56 807	2 802
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 532 724	20 812 352
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	2 093 679	240 641
Annen kortsiktig gjeld	5	125 138	576 957
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 218 817</u>	<u>817 598</u>
Sum gjeld		<u>10 808 348</u>	<u>21 632 752</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>59 039 757</u>	<u>49 672 688</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø

Styreleder

Dagny Stensgård Wik

Styremedlem

Jakob Krupka
Styremedlem og Daglig
leder



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

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 forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linært 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.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	AUU	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	52 900	72 500	32 495 269	16 523 780	49 144 449
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	8 083 910	8 083 910
Anskaffelseskost 31.12.	52 900	72 500	32 495 269	24 607 690	57 228 359
Akk.avskrivning 31.12.	-3 527	-11 177	0	0	-14 704
Balanseført pr. 31.12.	49 373	61 323	32 495 269	24 607 690	57 213 655
Årets avskrivninger	1 058	3 625	0	0	4 683
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022	2021
Revisjon	28 900	11 500

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Endring utsatt skatt	-347 737	-117 855
Årets totale skattekostnad	<u>-347 737</u>	<u>-117 855</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 580 625	-535 703
Endring i midlertidige forskjeller	-245 477	-2 205
Alminnelig inntekt	-1 826 102	-537 908
Mottatt konsernbidrag	<u>1 826 102</u>	<u>537 909</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>258 214</u>	<u>12 737</u>
Sum	<u>258 214</u>	<u>12 737</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 826 102</u>	<u>-537 908</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 567 888</u>	<u>-525 171</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-344 935	-115 538
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>401 742</u>	<u>118 340</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>56 807</u>	<u>2 802</u>
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-347 738	
Beregnet skattekostnad	<u>-347 738</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Konsernbidrag	1 826 102	537 909
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	1 041 351	0
Annen kortsiktig gjeld	0	576 958
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	8 532 724	20 812 352
Sum	<u>9 574 075</u>	<u>21 389 310</u>

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	60 000	27 970 000	5 131 354	-5 121 418	28 039 936
Årsresultat	0	0	-1 232 888	0	-1 232 888
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 424 360	0	1 424 360
Kontantinnskudd	30 000	19 970 000	0	0	20 000 000
Egenkapital 31.12.	<u>90 000</u>	<u>47 940 000</u>	<u>5 322 826</u>	<u>-5 121 418</u>	<u>48 231 408</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	60	60 000

Aksjekapitalen i Balders gate 28 AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 60 og eies 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.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Norge AS	1 000	100 %	100 %