



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 275 136  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BANKBYGGET WIELS Plass AS  
Forretningsadresse: c/o Halden Kommunale Pensjonskasse  
Kongens brygge 3  
1767 HALDEN

### 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: Eivind Borring Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 19.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 516 432	12 392 236
Annen driftsinntekt		9 456 444	
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 972 876</b>	<b>12 392 236</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 400 337	1 086 537
Lønnskostnad	1	890 664	849 995
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 349 423	2 389 537
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-9 349 423	-2 904 438
Annen driftskostnad	1	4 519 208	4 667 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 810 209</b>	<b>6 088 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 162 667</b>	<b>6 303 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	4 657 039	2 286 329
Annen rentekostnad			75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 657 039</b>	<b>2 286 404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 657 039</b>	<b>-2 286 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 505 628</b>	<b>4 017 045</b>
Skattekostnad på resultat	5	11 583	90 042
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap		11 494 045	3 927 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 212 452	4 146 126
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>4 146 126</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		176 405 370
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		9 813 830
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>186 219 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>190 365 326</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		340 090	8 526 532
Andre kortsiktige fordringer		523 231	10 655 811
Konsernfordringer	3	4 191 324	1 788 581
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>5 054 645</b>	<b>20 970 924</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 993 835	6 536 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>210 993 835</b>	<b>6 536 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>216 048 480</b>	<b>27 506 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 260 932</b>	<b>217 872 253</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	11 000 000	11 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	85 994 168	82 724 935
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 994 168</b>	<b>93 724 935</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	39 718 373	51 212 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-39 718 373</b>	<b>-51 212 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 275 795</b>	<b>42 512 517</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		348 892	7 269 648
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		45 181	44 744
Kortsiktig konserngjeld	3	160 780 787	144 412 329
Annen kortsiktig gjeld		810 278	23 633 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>161 985 137</b>	<b>175 359 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 985 137</b>	<b>175 359 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 260 932</b>	<b>217 872 253</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 354084

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 275 136  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OS ALLÉ 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Halden Kommunale Pensjonskasse  
Kongens brygge 3  
1767 HALDEN

#### 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: Eivind Borring Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

#### 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 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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 976 275 136  
OS ALLÉ 3 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		15 516 432	12 392 236
Annen driftsinntekt		9 456 444	
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 972 876</b>	<b>12 392 236</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 400 337	1 086 537
Lønnskostnad	1	890 664	849 995
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 349 423	2 389 537
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-9 349 423	-2 904 438
Annen driftskostnad	1	4 519 208	4 667 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 810 209</b>	<b>6 088 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 162 667</b>	<b>6 303 449</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	4 657 039	2 286 329
Annen rentekostnad			75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 657 039</b>	<b>2 286 404</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 657 039</b>	<b>-2 286 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	11 505 628	4 017 045
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		11 494 045	3 927 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>11 494 045</b>	<b>3 927 003</b>





Organisasjonsnr: 976 275 136  
OS ALLÉ 3 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 212 452	4 146 126
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>4 146 126</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		176 405 370
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		9 813 830
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>186 219 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>190 365 326</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		340 090	8 526 532
Andre kortsiktige fordringer		523 231	10 655 811
Konsernfordringer	3	4 191 324	1 788 581
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>5 054 645</b>	<b>20 970 924</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		210 993 835	6 536 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>210 993 835</b>	<b>6 536 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>216 048 480</b>	<b>27 506 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 260 932</b>	<b>217 872 253</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	11 000 000	11 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6	85 994 168	82 724 935
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 994 168</b>	<b>93 724 935</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	39 718 373	51 212 418
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-39 718 373</b>	<b>-51 212 418</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>57 275 795</b>	<b>42 512 517</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		348 892	7 269 648
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		45 181	44 744
Kortsiktig konserngjeld	3	160 780 787	144 412 329
Annen kortsiktig gjeld		810 278	23 633 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>161 985 137</b>	<b>175 359 736</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>161 985 137</b>	<b>175 359 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 260 932</b>	<b>217 872 253</b>



Organisasjonsnr: 976 275 136  
OS ALLÉ 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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.



Storgata 18  
1776 Halden  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Os Allé 3 Eiendom AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Os Allé 3 Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>



BDO AS

Jørn Løken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W3LWZ-80EWH-L3G07-D1F1U6-3H1XB-XM0HK



# PENNEO

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

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

## Jørn Løken

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 17:16:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W3LWZ-80EWH-L3G07-DT FU6-3HTXB-XMCHK

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsregnskap 2022**  
**OS ALLÉ 3 EIENDOM AS**



## Resultatregnskap

### OS ALLÉ 3 EIENDOM AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		15 516 432	12 392 236
Annen driftsinntekt		9 456 444	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>24 972 876</u></b>	<b><u>12 392 236</u></b>
Varekostnad		3 400 337	1 086 537
Lønnskostnad	1	890 664	849 995
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 349 423	2 389 537
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-9 349 423	-2 904 438
Annen driftskostnad	1	4 519 208	4 667 156
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>8 810 209</u></b>	<b><u>6 088 787</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>16 162 667</u></b>	<b><u>6 303 449</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3, 4	4 657 039	2 286 329
Annen rentekostnad		0	75
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-4 657 039</u></b>	<b><u>-2 286 404</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>11 505 628</u></b>	<b><u>4 017 045</u></b>
Skattekostnad på resultat	5	11 583	90 042
<b>Årsresultat</b>		<b><u>11 494 045</u></b>	<b><u>3 927 003</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		11 494 045	3 927 003
<b>Sum overføringer</b>	6	<b><u>11 494 045</u></b>	<b><u>3 927 003</u></b>



**Balanse**  
**OS ALLÉ 3 EIENDOM AS**

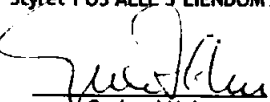
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	3 212 452	4 146 126
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>4 146 126</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	176 405 370
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	9 813 830
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>186 219 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 212 452</b>	<b>190 365 326</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		340 090	8 526 532
Andre kortsiktige fordringer		523 231	10 655 811
Konsernfordringer	3	4 191 324	1 788 581
<b>Sum fordringer</b>	<b>7</b>	<b>5 054 645</b>	<b>20 970 924</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 993 835	6 536 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>210 993 835</b>	<b>6 536 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>216 048 480</b>	<b>27 506 928</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>219 260 932</b>	<b>217 872 253</b>



**Balanse**  
**OS ALLÉ 3 EIENDOM AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	11 000 000	11 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	85 994 168	82 724 935
Sum innskutt egenkapital		<u>96 994 168</u>	<u>93 724 935</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-39 718 373	-51 212 418
Sum opptjent egenkapital		<u>-39 718 373</u>	<u>-51 212 418</u>
Sum egenkapital		<u>57 275 795</u>	<u>42 512 517</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		348 892	7 269 648
Skyldig offentlige avgifter		45 181	44 744
Kortsiktig konserngjeld	3	160 780 787	144 412 329
Annen kortsiktig gjeld		810 278	23 633 016
Sum kortsiktig gjeld		<u>161 985 137</u>	<u>175 359 736</u>
Sum gjeld		<u>161 985 137</u>	<u>175 359 736</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>219 260 932</u>	<u>217 872 253</u>

  
Eivind Borring Hansen  
styreleder

Halden 23.03.2023  
Styret i OS ALLÉ 3 EIENDOM AS  
  
Gerhard Holm  
styremedlem

  
Tove Tafjord  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen.

Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.



## Noter til regnskapet 2022

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

### Konsernforhold

Os Allé 3 Eiendom AS er datterselskap av HKP Eiendom Holding AS som utarbeider konsernregnskap der Os Alle 3 Eiendom AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskap utleveres ved henvendelse til HKP Eiendom Holding AS, c/o Halden Kommunale pensjonskasse, Kongens brygge 3, 1767 Halden.

### Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	728 204	695 121
Arbeidsgiveravgift	108 329	104 675
Pensjonskostnader	38 480	44 715
Andre ytelser	15 651	5 484
<b>Sum</b>	<b>890 664</b>	<b>849 995</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

1 1

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2022

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



## Noter til regnskapet 2022

## Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Tomter, Bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	16 148 127	289 321 682	9 813 830	315 283 639
Tilgang	0	14 906 094	818 059	15 724 153
Avgang	-16 148 127	-304 227 776	-10 631 889	-331 007 792
Anskaffelseskost 31.12	0	0	0	0
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Reversering av nedskrivninger	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	0	0	0	0
Årets avskrivninger		8 245 463	1 103 960	9 349 423
Årets reversering av nedskrivning		-9 349 423		-9 349 423
Avskrivningsplan	ingen avskrivning	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid		10-100 år	5 år	
Tomter avskrives ikke				

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Langsiktige fordringer	0	0
Andre fordringer inkl fordring konsernbidrag	4 191 324	860 986
Sum fordringer	4 191 324	860 986
Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	160 780 787	144 412 329
Sum gjeld	160 780 787	144 412 329

Det er beregnet rentekostnader på konserngjeld med kr 4 657 039 i 2022.

## Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 1, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 3.



## Noter til regnskapet 2022

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	11 583	90 042
Skattekostnad ordinært resultat	11 583	90 042
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	11 505 628	4 017 045
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 184 813	-12 428 858
Mottatt konsernbidrag	4 191 324	927 595
Skattepliktig inntekt	-2 487 861	-7 484 218
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-922 091	-204 071
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	922 091	204 071
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	0	-55 218 046	-55 218 047
Fordringer	-423 953	0	423 953
Gevinst - og tapskonto	-36 609 280	0	36 609 280
Sum	-37 033 233	-55 218 046	-18 184 813
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 974 615	-14 486 754	2 487 861
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	39 405 793	50 858 773	11 452 980
Grunnlag for utsatt skattefordel	-14 602 055	-18 846 027	-4 243 972
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 212 452	-4 146 126	-933 674

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	11 000 000	82 724 935	-51 212 418	42 512 517
Mottatt konsernbidrag		3 269 233		3 269 233
Årets resultat			11 494 045	11 494 045
Pr 31.12	11 000 000	85 994 168	-39 718 373	57 275 796



## Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	50 000	220	11 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
HKP Eiendom Holding AS	50 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.  
Ingen av selskapet tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.