



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 212 813  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAMSTUBBEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 722 902	9 622 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 722 902</b>	<b>9 622 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 759 759	1 744 020
Annen driftskostnad	2	1 473 532	1 199 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 233 291</b>	<b>2 943 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 489 611</b>	<b>6 678 985</b>
Annen finanskostnad		403 736	440 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 736</b>	<b>440 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-403 736</b>	<b>-440 083</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 085 875</b>	<b>6 238 902</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 338 893	1 372 567
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	4 965 475	5 302 863
Overføringer annen egenkapital	5	-218 493	-436 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	43 314 793	40 277 609
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>43 314 793</b>	<b>40 277 609</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 314 793</b>	<b>40 277 609</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	3 370	9 832
Andre fordringer		102 331	42 970
<b>Sum fordringer</b>		<b>105 701</b>	<b>52 802</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>105 701</b>	<b>52 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 420 494</b>	<b>40 330 411</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	213 668	213 668
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>243 668</b>	<b>243 668</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	5 990 304	6 208 797
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 990 304</b>	<b>6 208 797</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 233 972</b>	<b>6 452 465</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	4 536 199	4 597 825
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 536 199</b>	<b>4 597 825</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	26 039 458	22 205 573
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 039 458</b>	<b>22 205 573</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 575 657</b>	<b>26 803 398</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	37 125	59 636
Annen kortsiktig gjeld	7	6 573 740	7 014 912
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 610 865</b>	<b>7 074 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 186 522</b>	<b>33 877 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 420 494</b>	<b>40 330 411</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645732

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 212 813  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAMSTUBBEN NÆRINGSBYGG AS  
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4  
0257 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 917 212 813  
HVAMSTUBBEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 722 902	9 622 032
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 722 902</b>	<b>9 622 032</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 759 759	1 744 020
Annen driftskostnad	2	1 473 532	1 199 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 233 291</b>	<b>2 943 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 489 611</b>	<b>6 678 985</b>
Annen finanskostnad		403 736	440 083
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 736</b>	<b>440 083</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-403 736</b>	<b>-440 083</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 085 875</b>	<b>6 238 902</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 338 893	1 372 567
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	4 965 475	5 302 863
Overføringer annen egenkapital	5	-218 493	-436 528
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 746 982</b>	<b>4 866 335</b>



Organisasjonsnr: 917 212 813  
HVAMSTUBBEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler 3 43 314 793 40 277 609

8 43 314 793 40 277 609

Sum anleggsmidler 43 314 793 40 277 609

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

7 3 370 9 832

102 331 42 970

105 701 52 802

Sum omløpsmidler 105 701 52 802

SUM EIENDELER 43 420 494 40 330 411

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Overkurs

Sum innskutt egenkapital

5, 6 30 000 30 000

5 213 668 213 668

243 668 243 668

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

5 5 990 304 6 208 797

5 990 304 6 208 797

Sum egenkapital 6 233 972 6 452 465

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

Sum avsetninger for

forpliktelses

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld

Sum annen langsiktig gjeld

4 4 536 199 4 597 825

4 536 199 4 597 825

7 26 039 458 22 205 573

26 039 458 22 205 573

Sum langsiktig gjeld 30 575 657 26 803 398



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	37 125	59 636
Annen kortsiktig gjeld	7	6 573 740	7 014 912
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 610 865</b>	<b>7 074 548</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 186 522</b>	<b>33 877 946</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 420 494</b>	<b>40 330 411</b>



Organisasjonsnr: 917 212 813  
HVAMSTUBBEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00
<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 egne ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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>
	9200.00	18100.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 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.



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Noter til regnskapet for 2021

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

Selskapet har ingen egne 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske instalasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	67 069 817	7 002 643	253 810	74 326 270
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 699 299	3 097 643	0	4 796 942
Anskaffelseskost 31.12.	68 769 116	10 100 286	253 810	79 123 212
Akk.avskrivning 31.12.	-33 105 365	-2 703 056	0	-35 808 421
Balanseført pr. 31.12.	35 663 751	7 397 230	253 810	43 314 791
Årets avskrivninger	1 393 841	365 918	0	1 759 759
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	1 400 519	1 495 679
Endring utsatt skatt	-61 626	-123 112
Årets totale skattekostnad	<u>1 338 893</u>	<u>1 372 567</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 085 875	6 238 902
Permanente forskjeller	0	38
Endring i midlertidige forskjeller	280 118	559 601
Alminnelig inntekt	6 365 993	6 798 541
Ytet konsernbidrag	-6 365 994	-6 798 542
Årets skattegrunnlag	<u>-1</u>	<u>-1</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	20 536 331	20 795 759
Gevinst- og tapskonto	82 760	103 450
Sum	<u>20 619 091</u>	<u>20 899 209</u>
Andre forskjeller	-1	-3
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>20 619 090</u>	<u>20 899 206</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 536 200	4 597 825
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	 <b>2021</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 338 892</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 338 892</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	213 668	6 208 797	6 452 465
Årsresultat	0	0	4 746 982	4 746 982
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 965 475	-4 965 475
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>213 668</b>	<b>5 990 304</b>	<b>6 233 972</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Hvamstubben Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

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

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	3 370	9 832
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	15 805
Annen kortsiktig gjeld	207 745	216 369
Konsernkontoordning	26 039 458	22 205 573
Avgitt konsernbidrag	6 365 994	6 798 543
Sum	<u>32 613 197</u>	<u>29 236 290</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.



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hvamstubben 8	43 314 793	40 277 609

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

#### 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.




Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2022-06-24

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2022-06-24

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2022-06-24

## Årsrapport for 2021

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



### Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

#### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		<u>9 722 902</u>	<u>9 622 032</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	<u>1 759 759</u>	<u>1 744 020</u>
Annen driftskostnad	2	<u>1 473 532</u>	<u>1 199 027</u>
Sum driftskostnader		<u>3 233 291</u>	<u>2 943 047</u>
Driftsresultat		<u>6 489 611</u>	<u>6 678 985</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		<u>403 736</u>	<u>440 083</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>6 085 875</u>	<u>6 238 902</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 338 893</u>	<u>1 372 567</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>4 746 982</u>	<u>4 866 335</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	<u>4 965 475</u>	<u>5 302 863</u>
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-218 493</u>	<u>-436 528</u>
Sum disponert		<u>4 746 982</u>	<u>4 866 335</u>



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	43 314 793	40 277 609
Sum varige driftsmidler	8	43 314 793	40 277 609
Sum anleggsmidler		43 314 793	40 277 609
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	3 370	9 832
Andre fordringer		102 331	42 970
Sum fordringer		105 701	52 802
Sum omløpsmidler		105 701	52 802
Sum eiendeler		43 420 494	40 330 411



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	213 668	213 668
Sum innskutt egenkapital		<u>243 668</u>	<u>243 668</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>5 990 304</u>	<u>6 208 797</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 990 304</u>	<u>6 208 797</u>
Sum egenkapital		<u>6 233 972</u>	<u>6 452 465</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>4 536 199</u>	<u>4 597 825</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 536 199</u>	<u>4 597 825</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>26 039 458</u>	<u>22 205 573</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>26 039 458</u>	<u>22 205 573</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	37 125	59 636
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>6 573 740</u>	<u>7 014 912</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 610 865</u>	<u>7 074 548</u>
Sum gjeld		<u>37 186 522</u>	<u>33 877 946</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>43 420 494</u>	<u>40 330 411</u>

Oslo, 24. juni 2022

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Side 4



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 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.



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

### Noter til regnskapet for 2021

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

Selskapet har ingen egne 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.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske instalasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	67 069 817	7 002 643	253 810	74 326 270
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 699 299	3 097 643	0	4 796 942
Anskaffelseskost 31.12.	68 769 116	10 100 286	253 810	79 123 212
Akk.avskrivning 31.12.	-33 105 365	-2 703 056	0	-35 808 421
Balanseført pr. 31.12.	35 663 751	7 397 230	253 810	43 314 791
Årets avskrivninger	1 393 841	365 918	0	1 759 759
Økonomisk levetid	50 år	20 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



### Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

#### Noter til regnskapet for 2021

##### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	1 400 519	1 495 679
Endring utsatt skatt	-61 626	-123 112
Årets totale skattekostnad	<u>1 338 893</u>	<u>1 372 567</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 085 875	6 238 902
Permanente forskjeller	0	38
Endring i midlertidige forskjeller	280 118	559 601
Alminnelig inntekt	<u>6 365 993</u>	<u>6 798 541</u>
Ytet konsernbidrag	-6 365 994	-6 798 542
Årets skattegrunnlag	<u>-1</u>	<u>-1</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	20 536 331	20 795 759
Gevinst- og tapskonto	82 760	103 450
Sum	<u>20 619 091</u>	<u>20 899 209</u>
Andre forskjeller	-1	-3
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>20 619 090</u>	<u>20 899 206</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	4 536 200	4 597 825
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 338 892</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 338 892</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	213 668	6 208 797	6 452 465
Årsresultat	0	0	4 746 982	4 746 982
Avgitt konsernbidrag	0	0	-4 965 475	-4 965 475
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>213 668</b>	<b>5 990 304</b>	<b>6 233 972</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300	30 000

Aksjekapitalen i Hvamstubben Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 300 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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	100	100 %	100 %

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

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	3 370	9 832
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	15 805
Annen kortsiktig gjeld	207 745	216 369
Konsernkontoordning	26 039 458	22 205 573
Avgitt konsernbidrag	6 365 994	6 798 543
Sum	<u>32 613 197</u>	<u>29 236 290</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.



## Hvamstubben Næringsbygg AS

Org.nr: 917 212 813

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hvamstubben 8	43 314 793	40 277 609

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.

#### 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 Hvamstubben Næringsbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hvamstubben Næringsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. 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 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.

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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Hvamstubben Næringsbygg AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:20

**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.