



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 359 930  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØREN STASJON HUS A AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		7 135 702	6 448 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 135 702</b>	<b>6 448 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	645 572	1 413 510
Annen driftskostnad	2, 9	2 663 965	2 533 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 309 537</b>	<b>3 947 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 826 164</b>	<b>2 500 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	11 665 740	
Annen finansinntekt			1 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 665 740</b>	<b>1 440</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 748 931	2 865 124
Annen rentekostnad		3 045	
Annen finanskostnad	6	40 000	40 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 791 976</b>	<b>2 905 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 873 764</b>	<b>-2 903 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 699 928</b>	<b>-402 920</b>
Skattekostnad på resultat		2 793 984	-88 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		10 321 752	738 115



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap		-415 808	-1 052 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		1 419 418	1 302 138
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 419 418</b>	<b>1 302 138</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	89 271 101	89 916 673
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9	<b>89 271 101</b>	<b>89 916 673</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	6	1 760 000	1 800 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 760 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 450 519</b>	<b>93 018 811</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		418 440	59 152
Andre kortsiktige fordringer		62 601	127 342
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>481 041</b>	<b>186 494</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 041</b>	<b>186 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 931 559</b>	<b>93 205 304</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		19 148 605	19 148 605



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 148 605</b>	<b>20 148 605</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 509 730	2 093 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 509 730</b>	<b>-2 093 922</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>17 638 875</b>	<b>18 054 683</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	59 479 584	72 294 449
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 479 584</b>	<b>72 294 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 479 584</b>	<b>72 294 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	44 696	78 531
Kortsiktig konserngjeld	9	14 986 965	2 470 826
Annen kortsiktig gjeld		781 440	306 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 813 100</b>	<b>2 856 173</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 292 684</b>	<b>75 150 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 931 559</b>	<b>93 205 304</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 432381

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 359 930  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØREN STASJON HUS A AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Mari Hasven Heer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

#### 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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 915 359 930  
LØREN STASJON HUS A AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekt		7 135 702	6 448 135
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 135 702</b>	<b>6 448 135</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	3	645 572	1 413 510
Annen driftskostnad			
	2, 9	2 663 965	2 533 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 309 537</b>	<b>3 947 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 826 164</b>	<b>2 500 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
	4	11 665 740	
Annen finansinntekt			
			1 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 665 740</b>	<b>1 440</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	9	2 748 931	2 865 124
Annen rentekostnad			
		3 045	
Annen finanskostnad			
	6	40 000	40 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 791 976</b>	<b>2 905 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 873 764</b>	<b>-2 903 684</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>12 699 928</b>	<b>-402 920</b>
Skattekostnad på resultat			
		2 793 984	-88 642
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			
		10 321 752	738 115
Udekket tap			
		-415 808	-1 052 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>



Organisasjonsnr: 915 359 930  
LØREN STASJON HUS A AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2022	2021
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		1 419 418	1 302 138
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 419 418</b>	<b>1 302 138</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	3	89 271 101	89 916 673
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9</b>	<b>89 271 101</b>	<b>89 916 673</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner	6	1 760 000	1 800 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 760 000</b>	<b>1 800 000</b>

**Sum anleggsmidler**

**92 450 519**      **93 018 811**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		418 440	59 152
-----------------	--	---------	--------

Andre kortsiktige fordringer		62 601	127 342
------------------------------	--	--------	---------

Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>481 041</b>	<b>186 494</b>

**Sum omløpsmidler**

**481 041**      **186 494**

**SUM EIENDELER**

**92 931 559**      **93 205 304**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
--------------	------	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital		19 148 605	19 148 605
----------------------------	--	------------	------------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 148 605</b>	<b>20 148 605</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap		2 509 730	2 093 922
-------------	--	-----------	-----------

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 509 730</b>	<b>-2 093 922</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Sum egenkapital**

**8**      **17 638 875**      **18 054 683**

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	9	59 479 584	72 294 449
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 479 584</b>	<b>72 294 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 479 584</b>	<b>72 294 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	44 696	78 531
Kortsiktig konserngjeld	9	14 986 965	2 470 826
Annen kortsiktig gjeld		781 440	306 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 813 100</b>	<b>2 856 173</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 292 684</b>	<b>75 150 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 931 559</b>	<b>93 205 304</b>



Organisasjonsnr: 915 359 930  
LØREN STASJON HUS A AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Løren Stasjon Hus A AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løren Stasjon Hus A AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 8. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Løren Stasjon Hus A AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 19:59

**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.



# Årsregnskap 2022

## Løren Stasjon Hus A AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 359 930



## Resultatregnskap

### Løren Stasjon Hus A AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekt		7 135 702	6 448 135
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 135 702</b>	<b>6 448 135</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	645 572	1 413 510
Annen driftskostnad	2, 9	2 663 965	2 533 861
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 309 537</b>	<b>3 947 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 826 164</b>	<b>2 500 764</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	11 665 740	0
Annen finansinntekt		0	1 440
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	2 748 931	2 865 124
Rentekostnad		3 045	0
Annen finanskostnad	6	40 000	40 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>8 873 764</b>	<b>-2 903 684</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 699 928</b>	<b>-402 920</b>
Skattekostnad på resultat		2 793 984	-88 642
<b>Resultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		10 321 752	738 115
Overført til udekket tap		415 808	1 052 393
<b>Sum overføringer</b>	8	<b>9 905 944</b>	<b>-314 278</b>



**Balanse**  
Løren Stasjon Hus A AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel		1 419 418	1 302 138
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 419 418</b>	<b>1 302 138</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	89 271 101	89 916 673
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9</b>	<b>89 271 101</b>	<b>89 916 673</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Annen finansiell fordring	6	1 760 000	1 800 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 760 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 450 519</b>	<b>93 018 811</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		418 440	59 152
Andre kortsiktige fordringer		62 601	127 342
<b>Sum fordringer</b>		<b>481 041</b>	<b>186 494</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>481 041</b>	<b>186 494</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>92 931 559</b>	<b>93 205 304</b>

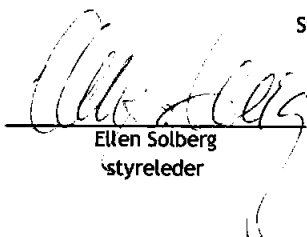


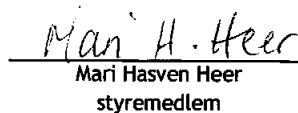
## Balanse

### Løren Stasjon Hus A AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		19 148 605	19 148 605
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>20 148 605</u>	<u>20 148 605</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-2 509 730	-2 093 922
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-2 509 730</u>	<u>-2 093 922</u>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<u>17 638 875</u>	<u>18 054 683</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	9	59 479 584	72 294 449
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>59 479 584</u>	<u>72 294 449</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		44 696	78 531
Kortsiktig konserngjeld	9	14 986 965	2 470 826
Annen kortsiktig gjeld		781 440	306 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>15 813 100</u>	<u>2 856 173</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>75 292 684</u>	<u>75 150 622</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>92 931 559</u>	<u>93 205 304</u>

Oslo, 08.03.2023  
Styret i Løren Stasjon Hus A AS

  
Ellen Solberg  
styreleder

  
Mari Hasven Heer  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved utleie av leilighetene skjer løpende.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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 anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over tre år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Skatt

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Note 2 Lønnskostnad o.a. godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser eller gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styret eller andre nærstående parter i regnskapsåret.

#### Revisor

Det er kostnadsført kr 13 380 inkl. mva i honorar til revisor i 2022 for lovpålagt revisjon samt kr 25 000 inkl. mva. for bistand vedrørende utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01	16 321 412	77 468 693	611 836	94 401 941
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>16 321 412</b>	<b>77 468 693</b>	<b>611 836</b>	<b>94 401 941</b>
Akk. av-/nedskrivninger per 01.01	0	3 873 433	611 836	4 485 269
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	4 519 005	611 836	5 130 841
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>16 321 412</b>	<b>72 949 689</b>	<b>-2</b>	<b>89 271 099</b>
Årets avskrivninger		645 572	0	645 572
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Lineær	
Avskrivningstid		120 år	5 år	

Etter vurdering har det blitt endret levetid på bygg til 120 år. Tilsvarende ble de endret avskrivningsprofiler. Endringen ble utført ved bruk av knekkpunktmetode, slik at effekten av endrede avskrivningstider tas over restlevetiden på det respektive anleggsmiddelet.

### Note 4 Finansinntekt

Selskapet har fått en finansinntekt på kr 11 665 740 i regnskapsåret som følger av utløst underkurs på lånet fra Husbanken etter endring fra fast til flytende rente.



## Noter til regnskapet 2022

## Note 5 Skatt

Årets skattegrunnlag	2022	2021	
Betalbar skatt	2 911 264	208 186	
Endring i utsatt skatt	-117 280	-296 828	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 793 984</b>	<b>-88 642</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	12 699 928	-402 920	
Endring i midlertidige forskjeller	533 088	1 349 222	
Avgitt konsernbidrag	-13 233 016	-946 301	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	2 911 264	208 186	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 911 264	-208 186	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-6 458 919	-5 863 469	595 450
Fordringer	7 021	-55 342	-62 363
<b>Sum</b>	<b>-6 451 898</b>	<b>-5 918 811</b>	<b>533 088</b>
<b>Sum</b>	<b>-6 451 898</b>	<b>-5 918 811</b>	<b>533 088</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 419 418</b>	<b>-1 302 138</b>	<b>117 279</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	12 699 928	-402 920	
22 % skatt av resultat før skatt	2 793 984	-88 642	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>2 793 984</b>	<b>-88 642</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	

## Note 6 Annen finansiell fordring

Beløpet består av finansiell post som gjelder honorar ifm. låneformidling, belastet utlegg fra morselskapet. Beløpet blir kostnadsført som finanskostnad over Husbanklånets løpetid, 50 år.

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
<b>Aksjekapital</b>			
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000
<b>Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:</b>			
		<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Selvaag Utleiebolig AS		1 000	100%
<b>Sum</b>		<b>1 000</b>	<b>100%</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 8 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2021	1 000 000	19 148 605	-2 093 922	18 054 683
Pr. 01.01.2022	1 000 000	19 148 605	-2 093 922	18 054 683
Årets overskudd			9 905 944	9 905 944
Konsernbidrag avgitt			-10 321 752	-10 321 752
Pr. 31.12.2022	1 000 000	19 148 605	-2 509 730	17 638 875

### Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern, pantstillelser m.v.

	2022	2021
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	0	0
Sum kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	0	0

	2022	2021
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	59 479 584	72 294 449
Sum langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	59 479 584	72 294 449

	2022	2021
Kortsiktig leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernkontoordning)	1 753 949	1 524 525
Skyldig konsernbidrag	13 233 016	946 301
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	14 986 965	2 470 826

Langsiktig konserngjeld til Selvaag Utleiebolig AS er knyttet til Husbankfinansiering. Det er tatt pant i dette selskap sin eiendom. Det gjelder eiendom med Gnr 124, Bnr 272 og Snr 1-36 i Oslo Kommune. Det er inngått avtale med Oslo Kommune om rett til tilvise 15 boenheter på eiendommen i 20 år fra utbetalingstidspunktet. Den langsiktige konserngjelden er renteberegnet. Bokført verdi på eiendommen utgjør kr. 89 271 101 per 31.12.

Kr 42 926 592 av regnskapspliktig gjeld forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Selskapet har fått en finansinntekt på kr 11 665 740 i regnskapsåret som følger av utløst underkurs på lånet fra Husbanken etter endring fra fast til flytende rente.

Selskapet har forvaltningsavtale med Boligforvaltning AS.

### Note 10 Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.