



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 412 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S56 UTLEIE AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 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: Øyvind Ugulen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 30.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	68 538	5 570
Sum kostnader		68 538	5 570
Driftsresultat		-68 538	-5 570
<b>Netto finans</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		-68 538	-5 570
Skattekostnad på ordinært resultat		-15 078	-1 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 460	-4 559
Årsresultat		-53 460	-4 559
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 460	-4 559
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		-53 460	-4 559
Sum overføringer og disponeringer		-53 460	-4 559



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	304 817 243	153 085 207
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		44 066	44 066
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 066</b>	<b>44 066</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 883 128	1 936 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 883 128</b>	<b>1 936 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 927 194</b>	<b>1 980 654</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		685 017	700 095
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 091	5 570
Kortsiktig konserngjeld	3	302 203 941	150 398 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 205 032</b>	<b>150 404 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>302 890 049</b>	<b>151 104 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 615467

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 412 806  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: S56 UTLEIE AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1  
0161 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: Øyvind Ugulen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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, 27.07.2023



Organisasjonsnr: 928 412 806  
S56 UTLEIE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	68 538	5 570
Sum kostnader		68 538	5 570
<b>Driftsresultat</b>		-68 538	-5 570
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		-68 538	-5 570
Skattekostnad på ordinært resultat		-15 078	-1 011
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		-53 460	-4 559
<b>Årsresultat</b>		-53 460	-4 559
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-53 460	-4 559
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		-53 460	-4 559
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		-53 460	-4 559



Organisasjonsnr: 928 412 806  
S56 UTLEIE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	304 817 243	153 085 207
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		44 066	44 066
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 066</b>	<b>44 066</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 883 128	1 936 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 883 128</b>	<b>1 936 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 927 194</b>	<b>1 980 654</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		685 017	700 095
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 091	5 570
Kortsiktig konserngjeld	3	302 203 941	150 398 888
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>302 205 032</b>	<b>150 404 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>302 890 049</b>	<b>151 104 553</b>



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

304 817 243

153 085 207



Organisasjonsnr: 928 412 806  
S56 UTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Storgata 18  
1776 Halden  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i S56 Utleie AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til S56 Utleie 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>

Penneo Dokumentnøkkel: QQOPG-UQGU6-UMVF5-V64KP-UKLJQ-SMBXY



BDO AS

Jørn Løken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: QQOPG-UQGU6-UMVF5-V64KP-UKLJQ-SMBXY



# 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

2023-06-14 12:23:42 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: QQ0PG-UQGÜ6-UMVF5-V6#KP-UKLJQ-SMBXY

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>



S56 Utleie AS

## Noter 2022

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er stiftet i 2021 ved utfisjonering av virksomhet fra S56 Bolig AS.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. I egentilvirket bygg medtas renter som del av kostpris.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at den kommer til fradrag i fremtidig skattepliktig inntekt.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte i inntektsåret. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet for ledende personer eller styremedlemmer.

### Note 2 - Varige driftsmidler

Noter for S56 Utleie AS

Organisasjonsnr. 928412806



S56 Utleie AS

## Noter 2022

Posten består av boligbygg for utleie under oppføring:

Anskaffelseskost pr. 1/1 (utfisjonert)	153 085 207
+ Tilgang	151 732 036
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>304 817 243</b>

### Note 3 - Konsernmellomværende

Selskapets morselskap kommer inn under reglene for små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	302 203 941	150 398 888
<b>Sum gjeld</b>	<b>302 203 941</b>	<b>150 398 888</b>

Selskapets eiendom med bokført verdi kr 304 817 243 er pantsatt som sikkert for byggelån i søsterselskapet S56 Bolig AS. Søsterselskapet er kontraktspart i selskapets eiendom under oppføring.



S56 Utleie AS

## Resultatregnskap

	Note	2122	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	68 538	5 570
Sum driftskostnader		68 538	5 570
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(68 538)</b>	<b>(5 570)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(68 538)</b>	<b>(5 570)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		(15 078)	(1 011)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(53 460)</b>	<b>(4 559)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(53 460)</b>	<b>(4 559)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		(53 460)	(4 559)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(53 460)</b>	<b>(4 559)</b>

Årsregnskap for S56 Utleie AS

Organisasjonsnr. 928412806



S56 Utleie AS

**Balanse pr. 31.12.2022**

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	304 817 243	153 085 207
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		44 066	44 066
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 066</b>	<b>44 066</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 883 128	1 936 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 883 128</b>	<b>1 936 588</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 927 194</b>	<b>1 980 654</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt		685 017	700 095
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>685 017</b>	<b>700 095</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 091	5 570
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	302 203 941	150 398 888
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>302 205 032</b>	<b>150 404 458</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>302 890 049</b>	<b>151 104 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 817 243</b>	<b>153 085 207</b>

Oslo 31 mai 2023

Lasse Røsnes  
Styrets leder

Jon Strand  
Styremedlem



# Årsregnskap 2022 for

## S56 Utleie AS

Org.nr. 928412806

**SpareBank**   
REGNSKAPSHUSET

Org.nr. 980289648