



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 084 101	13 425 120
Sum inntekter		19 084 101	13 425 120
Kostnader			
Avskrivning	2	10 158 136	9 731 298
Annen driftskostnad	3	10 462 950	9 898 894
Sum kostnader		20 621 086	19 630 192
Driftsresultat		-1 536 985	-6 205 072
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 315 637	2 162 029
Annen finanskostnad		5	2
Sum finanskostnader		4 315 642	2 162 031
Netto finans		-4 315 642	-2 162 031
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 852 627	-8 367 103
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 287 433	-1 840 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 565 194	-6 526 340
Årsresultat		-4 565 194	-6 526 340
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 200 089	923 656
Overføringer annen egenkapital	6	-7 765 283	-7 449 996
Sum overføringer og disponeringer		-4 565 194	-6 526 340



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	392 696 712	402 586 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	874 918	875 518
Sum varige driftsmidler		393 571 630	403 461 809
Sum anleggsmidler		393 571 630	403 461 809
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	91 534	130 013
Andre fordringer	5	48 230	51 962
Sum fordringer		139 764	181 975
Sum omløpsmidler		139 764	181 975
SUM EIENDELER		393 711 394	403 643 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
Sum innskutt egenkapital		266 147 514	266 147 514
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-25 971 525	-18 206 242
Sum opptjent egenkapital		-25 971 525	-18 206 242



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		240 175 989	247 941 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 232 834	8 422 855
Sum avsetninger for forpliktelser		6 232 834	8 422 855
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 763 415	115 364 236
Sum annen langsiktig gjeld		141 763 415	115 364 236
Sum langsiktig gjeld		147 996 249	123 787 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	851 756	870 397
Skyldige offentlige avgifter		8 652	7 701
Annen kortsiktig gjeld	5	4 678 748	31 037 322
Sum kortsiktig gjeld		5 539 156	31 915 420
Sum gjeld		153 535 405	155 702 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 711 394	403 643 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 479282

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 134 050
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HARBITZ UTLEIEBOLIG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 923 134 050
HARBITZ UMLEIEBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		19 084 101	13 425 120
Sum inntekter		19 084 101	13 425 120
Kostnader			
Avskrivning	2	10 158 136	9 731 298
Annen driftskostnad	3	10 462 950	9 898 894
Sum kostnader		20 621 086	19 630 192
Driftsresultat		-1 536 985	-6 205 072
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 315 637	2 162 029
Annen finanskostnad	5	5	2
Sum finanskostnader		4 315 642	2 162 031
Netto finans		-4 315 642	-2 162 031
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 852 627	-8 367 103
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 287 433	-1 840 763
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 565 194	-6 526 340
Årsresultat		-4 565 194	-6 526 340
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 200 089	923 656
Overføringer annen egenkapital	6	-7 765 283	-7 449 996
Sum overføringer og disponeringer		-4 565 194	-6 526 340



Organisasjonsnr: 923 134 050
HARBITZ UTLEIEBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	392 696 712	402 586 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	874 918	875 518
Sum varige driftsmidler		393 571 630	403 461 809

Sum anleggsmidler		393 571 630	403 461 809
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	91 534	130 013
Andre fordringer	5	48 230	51 962
Sum fordringer		139 764	181 975

Sum omløpsmidler		139 764	181 975
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		393 711 394	403 643 784
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
Sum innskutt egenkapital		266 147 514	266 147 514

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	-25 971 525	-18 206 242
Sum opptjent egenkapital		-25 971 525	-18 206 242

Sum egenkapital		240 175 989	247 941 272
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	6 232 834	8 422 855
Sum avsetninger for forpliktelser		6 232 834	8 422 855
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 763 415	115 364 236



Sum annen langsiktig gjeld		141 763 415	115 364 236
Sum langsiktig gjeld		147 996 249	123 787 091
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	851 756	870 397
Skyldige offentlige avgifter		8 652	7 701
Annen kortsiktig gjeld	5	4 678 748	31 037 322
Sum kortsiktig gjeld		5 539 156	31 915 420
Sum gjeld		153 535 405	155 702 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 711 394	403 643 783



Organisasjonsnr: 923 134 050
HARBITZ UTLEIEBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3000.00	110.00	330000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	3000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

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.



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 154 518	418 556 846	419 711 364
Tilgang kjøpte driftsmidler	267 957	0	267 957
Anskaffelseskost 31.12.	1 422 475	418 556 846	419 979 321
Akk.avskrivning 31.12.	-547 557	-25 860 134	-26 407 691
Balanseført pr. 31.12.	874 918	392 696 712	393 571 630
Årets avskrivninger	268 557	9 889 579	10 158 136
Økonomisk levetid	5-7 år	20-75 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen 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:	2022	2021
Revisjon	30 000	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	902 589	260 518
Endring utsatt skatt	-2 190 022	-2 101 281
Årets totale skattekostnad	<u>-1 287 433</u>	<u>-1 840 763</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 852 627	-8 367 103
Permanente forskjeller	661	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>9 954 645</u>	<u>9 551 291</u>
Alminnelig inntekt	4 102 679	1 184 188
Ytet konsernbidrag	<u>-4 102 679</u>	<u>-1 184 174</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>14</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	3
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>33 744 073</u>	<u>43 698 718</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	33 744 073	43 698 718
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>5 413 009</u>	<u>5 413 009</u>
Sum	28 331 064	38 285 709
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	6 232 834	8 422 856
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-1 287 578	
Permanente forskjeller (22%)	<u>145</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 287 433</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	0	2 825
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	789 839	826 654
Annen kortsiktig gjeld	0	27 608 618
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	141 763 415	115 364 236
Konsernbidrag	4 102 679	1 184 174
Sum	<u>146 655 933</u>	<u>144 983 682</u>

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 291 174	6 526 340	-18 206 242	247 941 272
Årsresultat	0	0	0	-4 565 194	-4 565 194
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 200 089	-3 200 089
Egenkapital 31.12.	<u>330 000</u>	<u>259 291 174</u>	<u>6 526 340</u>	<u>-25 971 525</u>	<u>240 175 989</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Skøyen Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	3 000	100 %	100 %



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Harbitzáalleen 13, 17	392 696 712	402 586 291

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



Harbitz Utleiebolig AS
Org.nr: 923 134 050

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2023-04-26
 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2023-04-26
 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter		19 084 101	13 425 120
Sum driftsinntekter		<u>19 084 101</u>	<u>13 425 120</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	10 158 136	9 731 298
Annen driftskostnad	3	10 462 950	9 898 894
Sum driftskostnader		<u>20 621 086</u>	<u>19 630 192</u>
Driftsresultat		<u>-1 536 985</u>	<u>-6 205 072</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 315 637	2 162 029
Annen finanskostnad		5	2
Netto finansposter		<u>-4 315 642</u>	<u>-2 162 031</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-5 852 627</u>	<u>-8 367 103</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-1 287 433</u>	<u>-1 840 763</u>
Årsresultat		<u>-4 565 194</u>	<u>-6 526 340</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	3 200 089	923 656
Overføringer annen egenkapital	6	-7 765 283	-7 449 996
Sum disponert		<u>-4 565 194</u>	<u>-6 526 340</u>



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	392 696 712	402 586 291
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	874 918	875 518
Sum varige driftsmidler		<u>393 571 630</u>	<u>403 461 809</u>
Sum anleggsmidler		<u>393 571 630</u>	<u>403 461 809</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	91 534	130 013
Andre fordringer		48 230	51 962
Sum fordringer		<u>139 764</u>	<u>181 975</u>
Sum omløpsmidler		<u>139 764</u>	<u>181 975</u>
Sum eiendeler		<u>393 711 394</u>	<u>403 643 784</u>



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	330 000	330 000
Overkurs	6	259 291 174	259 291 174
Annen innskutt egenkapital	6	6 526 340	6 526 340
Sum innskutt egenkapital		<u>266 147 514</u>	<u>266 147 514</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-25 971 525	-18 206 242
Sum egenkapital		<u>240 175 989</u>	<u>247 941 272</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	6 232 834	8 422 855
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	141 763 415	115 364 236
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	851 756	870 397
Skyldige offentlige avgifter		8 652	7 701
Annen kortsiktig gjeld	5	4 678 748	31 037 322
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 539 156</u>	<u>31 915 420</u>
Sum gjeld		<u>153 535 405</u>	<u>155 702 511</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>393 711 394</u>	<u>403 643 783</u>

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Inntekter fra utleie av boliger inntektsføres lineært over leiekontraktens varighet.

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.



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygningsinventar	Bolig	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 154 518	418 556 846	419 711 364
Tilgang kjøpte driftsmidler	267 957	0	267 957
Anskaffelseskost 31.12.	1 422 475	418 556 846	419 979 321
Akk.avskrivning 31.12.	-547 557	-25 860 134	-26 407 691
Balanseført pr. 31.12.	874 918	392 696 712	393 571 630
Årets avskrivninger	268 557	9 889 579	10 158 136
Økonomisk levetid	5-7 år	20-75 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen 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:	2022	2021
Revisjon	30 000	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	902 589	260 518
Endring utsatt skatt	-2 190 022	-2 101 281
Årets totale skattekostnad	<u>-1 287 433</u>	<u>-1 840 763</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 852 627	-8 367 103
Permanente forskjeller	661	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>9 954 645</u>	<u>9 551 291</u>
Alminnelig inntekt	4 102 679	1 184 188
Ytet konsernbidrag	<u>-4 102 679</u>	<u>-1 184 174</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>14</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	3
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>33 744 073</u>	<u>43 698 718</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	33 744 073	43 698 718
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>5 413 009</u>	<u>5 413 009</u>
Sum	28 331 064	38 285 709
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	6 232 834	8 422 856
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	-1 287 578	
Permanente forskjeller (22%)	<u>145</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-1 287 433</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

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

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	0	2 825
<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	789 839	826 654
Annen kortsiktig gjeld	0	27 608 618
Kassakreditt (Konsernkontoordning)	141 763 415	115 364 236
Konsernbidrag	4 102 679	1 184 174
Sum	<u>146 655 933</u>	<u>144 983 682</u>

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	330 000	259 291 174	6 526 340	-18 206 242	247 941 272
Årsresultat	0	0	0	-4 565 194	-4 565 194
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 200 089	-3 200 089
Egenkapital 31.12.	<u>330 000</u>	<u>259 291 174</u>	<u>6 526 340</u>	<u>-25 971 525</u>	<u>240 175 989</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	110	330 000

Aksjekapitalen i Harbitz Utleiebolig AS består av 3000 aksjer pålydende kr 110 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Skøyen Holding AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Møller Eiendom Skøyen Holding AS	3 000	100 %	100 %



Harbitz Utleiebolig AS

Org.nr: 923 134 050

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Harbitzáalleen 13, 17	392 696 712	402 586 291

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS.



Til generalforsamlingen i Harbitz Utleiebolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitz Utleiebolig 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-04-26 18:47

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.