



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 181 698
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALNA SENTER AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	111 485 233	106 549 747
Annen driftsinntekt	1	936 331	935 331
Sum inntekter		112 421 564	107 485 078
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	7 704 512	7 685 469
Annen driftskostnad	3,4	16 022 576	16 110 311
Sum kostnader		23 727 088	23 795 780
Driftsresultat		88 694 476	83 689 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 127	4 995
Sum finansinntekter		23 127	4 995
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	339 014	502 830
Annen rentekostnad		13 766	4 193
Sum finanskostnader		352 780	507 023
Netto finans		-329 653	-502 028
Ordinært resultat før skattekostnad		88 364 823	83 187 269
Skattekostnad på ordinært resultat	6	19 441 637	18 301 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		68 923 186	64 886 070
Årsresultat		68 923 186	64 886 070
Årsresultat etter minoritetsinteresser		68 923 186	64 886 070
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	45 000 000	80 000 000
Avgitt konsernbidrag	7	2 124 882	1 775 987
Overføringer annen egenkapital	7	21 798 305	-16 889 918
Sum overføringer og disponeringer		68 923 186	64 886 070



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	578 139 620	579 862 610
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	371 093	81 882
Sum varige driftsmidler		578 510 713	579 944 492
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	397 000	312 960
Sum finansielle anleggsmidler		397 000	312 960
Sum anleggsmidler		578 907 713	580 257 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		798 597	847 671
Andre kortsiktige fordringer	9	7 628 556	6 880 445
Sum fordringer		8 427 153	7 728 116
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 718 199	14 372 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 718 199	14 372 548
Sum omløpsmidler		10 145 352	22 100 665
SUM EIENDELER		589 053 065	602 358 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	7	22 952 604	22 952 604
Overkurs	7	310 706 140	310 706 140
Sum innskutt egenkapital		333 658 744	333 658 744
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	124 923 102	103 124 797
Sum opptjent egenkapital		124 923 102	103 124 797
Sum egenkapital		458 581 846	436 783 541
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	46 046 207	45 025 497
Sum avsetninger for forpliktelser		46 046 207	45 025 497
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	10 841 844	14 002 830
Sum annen langsiktig gjeld		10 841 844	14 002 830
Sum langsiktig gjeld		56 888 051	59 028 327
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 903 047	4 641 968
Betalbar skatt	6	17 821 601	16 727 039
Utbytte		45 000 000	80 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	2 724 207	2 276 907
Annen kortsiktig gjeld	10	3 134 313	2 900 335
Sum kortsiktig gjeld		73 583 169	106 546 249
Sum gjeld		130 471 220	165 574 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		589 053 065	602 358 117



berge lundal

Til generalforsamlingen i Alna Senter AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Alna Senter AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2022
Alna Senter AS

Ledelsens 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 avviklet.

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 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>

Oslo, 23. mai 2023
berge & lundal revisjonsselskap as

Ingrid Tveiten
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Tveiten, Ingrid

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

26.05.2023 09.10.08

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap 2022
for
Alna Senter AS**

Penneo Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-U18TH-WUFL-D6M3M-77BGM



Alna Senter AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

Virksomhetsområdet til selskapet er å investere i eiendom eller i aksjer/andeler i selskaper som eier eiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

Selskapet eier og leier ut kjøpesenteret Alna Senter utenfor Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde driftsinntekter på kr 112 421 564 som i det vesentligste består av leieinntekter. Selskapet hadde driftskostnader på kr 23 727 088, som består i det vesentligste av avskrivninger, forvaltningstjenester, vedlikehold og andre eiendomskostnader.

Selskapet hadde i 2022 finanskostnader til foretak i samme konsern på kr 339 014, hvor netto finansposter er kr –329 653.

Årsresultat for 2022 endte opp med et overskudd på kr 68 923 186 mot overskudd på kr 64 886 070 i 2021.

Selskapets bankinnskudd utgjør pr. 31.12.2022 kr 1,7 millioner, og selskapets fordringer utgjør kr 8,8 millioner bestående av kundefordringer, driftsmidler tilhørende felleskostnadsregnskapet, påløpte ikke fakturerte inntekter og forskuddsbetalte kostnader. Den kortsiktige gjelden i selskapet utgjør på samme tidspunkt kr 73,6 millioner, og består hovedsaklig av betalbar skatt, leverandørgjeld, avsatt konsernbidrag og avsatt utbytte.

Selskapets likviditetssituasjon anses tilfredsstillende.

Selskapets regnskapsførte egenkapital pr. 31.12.2022 utgjør kr 458,6 millioner tilsvarer 77,9% sammenlignet mot kr 436,8 millioner som tilsvarer 72,5% i 2021. Dette er godt innenfor det nivået styret anser som akseptabelt for selskapet.

Efter balansedagen har styret ikke mottatt noen informasjon som har betydning for årsregnskapet for 2022, utover det som allerede er hensyntatt eller nærmere beskrevet i notene.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kontantstrøm

Resultat før skatt for selskapet for 2022 er et overskudd på kr 88 364 823 mot et overskudd på kr 83 187 269 i 2021. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjør kr 79 054 277, hvor netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter da er kr 9 310 546 lavere enn resultat før skatt.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko, hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kredittrisiko og likviditetsrisiko. Selskapet er i all hovedsak egenkapitalfinansiert og er ikke direkte eksponert mot renterisiko, valutarisiko og kredittrisiko. Aksjerisiko og likviditetsmessig er avhengig av driften av Alna Senter, hvor styret mener dagens struktur ivaretar en god og forsvarlig drift av selskapet.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Foretakets fremtidsutsikter vil avhenge av flere faktorer. De vesentligste faktorene vil være utviklingen i leieinnbetalinger og utvikling i eiendomsverdier og den generelle økonomiske utviklingen.

Senterets omsetning i 2022 økte med 5,42 % sammenlignet med 2021. For 2022 endte omsetningen på 1 888,5 millioner sammenlignet med 1 791,5 millioner for 2021. Dette må sees i en sammenheng med at senteret måtte holde stengt i perioder i 2021 som følge av koronarestriksjoner. Det antas nå at det ikke vil komme ytterligere restriksjoner og stenginger som følge av koronapandemien.



Samfunnet preges nå i stor grad av høy inflasjon, høye rentenivåer og økte kostnader. Dette vil kunne påvirke selskapet ved at blant annet husholdningene blir mer bevisste over eget forbruk og økonomi, som vil kunne resultere i mindre senterbesøk og handel. Dette vil påvirke senteromsetningen i negativ retning. Utviklingen følges tett opp av styret og forvalter.

Selskapets leieinntekter kommer fra 27 leietagere som er lokalisert på Alna Senter utenfor Oslo der inntektsstrømmen er eksponert mot varehandel. Selskapets portefølje kjennetegnes ved lange kontrakter til samlet sett solide motparter. Leiekontraktene i Alna Senter AS har en vektet gjenværende løpetid på 5,05 år pr. 31.12.2022 hvor 54% av leieinntektene kommer fra de fem største leietagerne.

Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte, styret består av 2 menn. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak som har betydning for likestilling og arbeidsmiljøet.

Redegjørelse etter åpenhetsloven

Redegjørelse etter åpenhetsloven er, eller vil bli gjort, tilgjengelig under Pareto Business Management AS på www.paretosec.com.

Forsikring for styrets medlemmer

Selskapet har tegnet styre- og ledelsesansvarforsikring for styrets medlemmer. Forsikringen omfatter sikredes personlige erstatningsansvar for formueskade sikrede på grunnlag av uaktsomhet har påført noen i egenskap av stilling eller verv, samt forsikringstakers rettslige erstatningsansvar for formuesskade påført innehaver av verdipapirer utstedt av forsikringstaker. Med formueskade menes økonomisk tap som ikke er en følge av, eller står i sammenheng med, skade på personer eller ting.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø, utover det som er vanlig for bransjen.

Oslo, 23.05.2023

Johan Johannson
styrets leder

Morten Nordheim
styremedlem



Alna Senter AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	111 485 233	106 549 747
Annen driftsinntekt	1	936 331	935 331
Sum driftsinntekter		112 421 564	107 485 078
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	7 704 512	7 685 469
Annen driftskostnad	3,4	16 022 576	16 110 311
Sum driftskostnader		23 727 088	23 795 780
DRIFTSRESULTAT		88 694 476	83 689 298
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		23 127	4 995
Sum finansinntekter		23 127	4 995
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	339 014	502 830
Annen rentekostnad		13 766	4 193
Sum finanskostnader		352 780	507 023
NETTO FINANSPOSTER		(329 653)	(502 028)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		88 364 823	83 187 269
Skattekostnad på ordinært resultat	6	19 441 637	18 301 200
ORDINÆRT RESULTAT		68 923 186	64 886 070
ÅRSRESULTAT		68 923 186	64 886 070
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til utbytte	7	45 000 000	80 000 000
Avgitt konsernbidrag	7	2 124 882	1 775 987
Overføringer annen egenkapital	7	21 798 305	(16 889 918)
SUM OVERF. OG DISP.		68 923 186	64 886 070

Penneco Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-U18TH-WUFL-D6M3M-77BGM



Alna Senter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	578 139 620	579 862 610
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	371 093	81 882
Sum varige driftsmidler		578 510 713	579 944 492
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	397 000	312 960
Sum finansielle anleggsmidler		397 000	312 960
SUM ANLEGGSMIDLER		578 907 713	580 257 452
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		798 597	847 671
Andre kortsiktige fordringer	9	7 628 556	6 880 445
Sum fordringer		8 427 153	7 728 116
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 718 199	14 372 548
SUM OMLØPSMIDLER		10 145 352	22 100 665
SUM EIENDELER		589 053 065	602 358 117

Penneo Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-U18TH-WUFL-D6M3M-77BGM

Årsregnskap for Alna Senter AS

Organisasjonsnr. 921181698



Alna Senter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	22 952 604	22 952 604
Overkurs	7	310 706 140	310 706 140
Sum innskutt egenkapital		333 658 744	333 658 744
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	124 923 102	103 124 797
Sum opptjent egenkapital		124 923 102	103 124 797
SUM EGENKAPITAL		458 581 846	436 783 541
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	46 046 207	45 025 497
Sum avsetning for forpliktelser		46 046 207	45 025 497
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	10 841 844	14 002 830
Sum annen langsiktig gjeld		10 841 844	14 002 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 888 051	59 028 327
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 903 047	4 641 968
Betalbar skatt	6	17 821 601	16 727 039
Utbytte		45 000 000	80 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	2 724 207	2 276 907
Annen kortsiktig gjeld	10	3 134 313	2 900 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		73 583 169	106 546 249
SUM GJELD		130 471 220	165 574 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		589 053 065	602 358 117

Oslo 23.05.2023

Johan Johannson
StyrelederMorten Nordheim
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-U18TH-WUFL-D6M3M-77BGM

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Indirekte modell		
Alna Senter AS		
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
Resultat før skattekostnad	88 364 823	64 886 070
Periodens betalte skatt	-16 727 039	-14 055 379
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		
Ordinære avskrivninger	7 704 512	7 685 469
Nedskrivning anleggsmidler		
Endring i varelager		
Endring i kundefordringer	49 374	331 113
Endring i leverandørgjeld	261 079	1 136 713
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		
Effekt av valutakursendringer		
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-598 472	-109 352
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	79 054 277	59 874 634
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-6 270 733	-1 687 856
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 270 733	-1 687 856
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		
Netto endring i kassakreditt		
Innbetalinger av egenkapital		
Tilbakebetalinger av egenkapital		
Utbetalinger av utbytte	-80 000 000	-55 500 000
Netto endring av mellomværender til konsern	-3 160 986	
Utbetalinger av konsernbidrag	-2 276 907	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-85 437 893	-55 500 000
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-12 654 349	2 686 778
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.	14 372 548	11 685 770
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.	1 718 199	14 372 548

Penneco Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-UY8TH-WUJLL-D6M3M-77BGM



Alna Senter AS

Noter 2022

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter regnskapføres i henhold til opptjeningsprinsippet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. 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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Valuta

Regnskapet er bokført og utarbeidet i NOK. Transaksjoner i utenlandsk valuta beregnes til kursen på transaksjonstidspunktet.

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 forskjellene 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Felleskostnader

Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid. Resultatposter tilhørende felleskostregnskapet er utnullet i regnskapet.

Noter for Alna Senter AS

Organisasjonsnr. 921181698

Penneo Dokumentnøkkel: ZHX3MF-DQVQ1-U1Y8TH-WUFL-D6M3M-77BGM



Alna Senter AS

Noter 2022

Note 1 - Driftsinntekter

	2022	2021
Leieinntekter Alna Senter, Oslo	111 485 233	106 549 747
Leietakers andel eiendomsskatt	926 155	922 654
Annen driftsinntekt	10 175	12 677
Sum driftsinntekter	112 421 564	107 485 078

Note 2 - Spesifikasjon av anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Inventar, driftsløsøre ol.	SUM
Anskaffelseskost 1.1.2022	783 488 750	105 651	783 594 401
Oppskrivning 1.1.2022	40 442 000	0	40 442 000
+ Tilgang	5 963 271	307 462	6 270 733
= Anskaffelseskost 31.12.2022	789 452 021	413 113	789 865 134
Akk. avskrivninger 31.12.2022	211 312 401	42 020	211 354 421
= Bokført verdi 31.12.2022	578 139 620	371 093	578 510 713
Årets avskrivninger	7 686 260	18 252	7 704 512
Avskrivningssats	1-23 %	10 %	

Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet:

	2022	2021
Bygninger/ tomter	Kr 578 139 620	Kr 579 862 610

Note 3 - Ytelser til ledende personer m.v.

	2022	2021
Lønn og godtgjørelser	0	0

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2022. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. All aktivitet i Alna Senter AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til ledende personer eller aksjeeiere.



Alna Senter AS

Noter 2022

	2022	2021
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	129 150	117 500
Regnskapsteknisk bistand	0	0
Sum	129 150	117 500

Note 4 - Annen driftskostnad

	2022	2021
Gårdeiers andel felleskostnader markedsføring	369 662	307 888
Gårdeiers andel felleskostnader teknisk drift	548 346	301 448
Vedlikehold bygninger	6 131 561	6 904 453
Vedlikehold uteområder	121 976	181 870
Revisjonshonorar	129 150	117 500
Forvaltningshonorar	4 582 685	4 349 737
Kostnader parkeringstjeneste	1 431 840	1 471 125
Andre honorarer	206 921	24 848
Forsikring	508 961	465 688
Eiendoms- og festeavgift	1 963 576	1 963 587
Tap på fordringer	0	0
Andre driftskostnader	27 898	22 178
Sum annen driftskostnad	16 022 576	16 110 313

Note 5 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Sum fordringer	0	0
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	2 724 207	2 276 907
Tilbakebetaling innskutt egenkapital	0	0
Gjenværende konsernbidrag 2019	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0
Sum kortsiktig gjeld	2 724 207	2 276 907
Annen langsiktig gjeld	10 841 844	14 002 830
Sum langsiktig gjeld	10 841 844	14 002 830
Sum gjeld	13 566 051	16 279 737
Annen langsiktig gjeld er renteberegnet med 3,05 %:	339 014	502 830



Alna Senter AS

Noter 2022

Note 6 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022	2021
Beregnet skatt av årets resultat	18 420 927	17 227 959
= Sum betalbar skatt	18 420 927	17 227 959
+ endring i utsatt skatt	1 020 710	1 073 241
= Ordinær skattekostnad	19 441 637	18 301 200

Betalbar skatt i balansen består av:		
Beregnet skatt av årets resultat	18 420 927	17 227 959
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-599 326	-500 920
= Betalbar skatt i balansen	17 821 601	16 727 039

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	209 260 442	204 575 393
+ Utestående fordringer	167 500	312 960
- Andre avsetninger for forpliktelser	127 000	227 000
Sum positive skatteøkende forskjeller	209 427 942	204 888 353
Sum negative skatteøkende forskjeller	127 000	227 000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	209 300 942	204 661 353
Balanseført utsatt skatt	46 046 207	45 025 497

Note 7 - Overføringer annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	22 952 604	310 706 140	103 124 797	436 783 541
+Fra årets resultat			68 923 186	68 923 186
+Mottatt konsernbidrag				
- Avgitt konsernbidrag			-2 124 882	-2 124 882
- Avsatt utbytte			-45 000 000	-45 000 000
Pr 31.12	22 952 604	310 706 140	124 923 102	458 581 846

Selskapet har 11476302 aksjer hver pålydende kr 2, samlet aksjekapital utgjør kr 22 952 604.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Noter for Alna Senter AS

Organisasjonsnr. 921181698

Penneo Dokumentnøkkel: ZHX3M-DQVQ1-UY8TH-WUFL-D6M3M-77BGM



Alna Senter AS

Noter 2022

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2022 var:

Alna Senter Holding AS Antall aksjer: 11 476 302 Andel: 100 %

Styreleder Johan Johannson eier 6 426 729 av aksjene, dette utgjør 56 %.

Note 8 - Andre langsiktige fordringer

	2022	2021
Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet	397 000	312 960
Totalt	397 000	312 960

Disse avskrives over 2-5 år.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	1 294 220	1 222 307
Påløpte leieinntekter	451 339	0
Påløpt bidrag felleskostnader	5 180 624	4 692 788
Tilgode merverdiavgift	702 372	965 350
Sum andre kortsiktige fordringer	7 628 556	6 880 445

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpte kostnader	2 882 462	2 108 777
Forskudd fra kunder	123 445	563 153
Avsatt vedlikeholdsfond i felleskostnadsregnskap	127 000	227 000
Annen kortsiktig gjeld	1 406	1 405
Sum annen kortsiktig gjeld	2 900 335	2 900 335



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."

Morten Nordheim

Underskriver

Serienummer: 9578-5998-4-985394

IP: 87.238.xxx.xxx

2023-05-23 13:14:25 UTC



Johan Johannson

Underskriver

Serienummer: 9578-5999-4-1824630

IP: 45.84.xxx.xxx

2023-05-23 13:55:35 UTC



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>

Penneo DokumentID: ZHX3M-DQVQ1-UY8TH-WUJLL-D6M3M-77BGM