



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 023 000	5 944 428
Sum inntekter		5 023 000	5 944 428
Kostnader			
Varekostnad		348 458	347 929
Annen driftskostnad		268 290	273 588
Sum kostnader		616 748	621 517
Driftsresultat		4 406 252	5 322 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 466	4 629
Sum finansinntekter		2 466	4 629
Annen rentekostnad			632
Sum finanskostnader			632
Netto finans		2 466	3 997
Ordinært resultat før skattekostnad		4 408 717	5 326 908
Skattekostnad på ordinært resultat	1	969 918	1 171 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 438 799	4 154 989
Årsresultat		3 438 799	4 154 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 438 799	4 154 989
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		91 023	3 113 795
Overføringer annen egenkapital		3 347 776	1 041 194
Sum overføringer og disponeringer		3 438 799	4 154 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	42 053 247	47 053 247
Sum varige driftsmidler		42 053 247	47 053 247
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	737 981	737 981
Sum finansielle anleggsmidler		737 981	737 981
Sum anleggsmidler		42 791 228	47 791 228
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			171 510
Konsernfordringer	4	8 721 480	8 751 826
Sum fordringer		8 721 480	8 923 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 574	26 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 574	26 920
Sum omløpsmidler		8 723 055	8 950 255
SUM EIENDELER		51 514 283	56 741 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 795 045	8 447 268
Sum opptjent egenkapital		11 795 045	8 447 268
Sum egenkapital		11 825 045	8 477 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	501 426	413 657
Sum avsetninger for forpliktelser		501 426	413 657
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	34 216 742	43 789 742
Sum annen langsiktig gjeld		34 216 742	43 789 742
Sum langsiktig gjeld		34 718 168	44 203 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 198	68 771
Betalbar skatt	1	856 476	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 073 396	3 992 045
Annen kortsiktig gjeld		25 000	
Sum kortsiktig gjeld		4 971 070	4 060 816
Sum gjeld		39 689 238	48 264 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 514 282	56 741 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 439807

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 720 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS INVEST 2 AS
Forretningsadresse: Schweigaards gate 15B
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ole Henrik Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

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, 08.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 720 448
APARTMENTS INVEST 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 023 000	5 944 428
Sum inntekter		5 023 000	5 944 428
Kostnader			
Varekostnad		348 458	347 929
Annen driftskostnad		268 290	273 588
Sum kostnader		616 748	621 517
Driftsresultat		4 406 252	5 322 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 466	4 629
Sum finansinntekter		2 466	4 629
Annen rentekostnad			632
Sum finanskostnader			632
Netto finans		2 466	3 997
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	969 918	1 171 919
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 438 799	4 154 989
Årsresultat		3 438 799	4 154 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 438 799	4 154 989
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		91 023	3 113 795
Overføringer annen egenkapital		3 347 776	1 041 194
Sum overføringer og disponeringer		3 438 799	4 154 989



Organisasjonsnr: 918 720 448
APARTMENTS INVEST 2 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	42 053 247	47 053 247
Sum varige driftsmidler		42 053 247	47 053 247

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	737 981	737 981
Sum finansielle anleggsmidler		737 981	737 981

Sum anleggsmidler		42 791 228	47 791 228
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			171 510
Konsernfordringer	4	8 721 480	8 751 826
Sum fordringer		8 721 480	8 923 336

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 574	26 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 574	26 920

Sum omløpsmidler		8 723 055	8 950 255
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		51 514 283	56 741 483
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		11 795 045	8 447 268
Sum opptjent egenkapital		11 795 045	8 447 268



Sum egenkapital		11 825 045	8 477 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	501 426	413 657
Sum avsetninger for forpliktelse		501 426	413 657
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	34 216 742	43 789 742
Sum annen langsiktig gjeld		34 216 742	43 789 742
Sum langsiktig gjeld		34 718 168	44 203 399
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 198	68 771
Betalbar skatt	1	856 476	
Kortsiktig konserngjeld	4	4 073 396	3 992 045
Annen kortsiktig gjeld		25 000	
Sum kortsiktig gjeld		4 971 070	4 060 816
Sum gjeld		39 689 238	48 264 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 514 282	56 741 483



Organisasjonsnr: 918 720 448
APARTMENTS INVEST 2 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

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

Fordringer

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.



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



**Årsregnskap 2022
for
Apartments Invest 2 AS**

Organisasjonsnr. 918720448



Apartments Invest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		5 023 000	5 944 428
Sum driftsinntekter		5 023 000	5 944 428
Driftskostnader			
Varekostnad		348 458	347 929
Annen driftskostnad		268 290	273 588
Sum driftskostnader		616 748	621 517
DRIFTSRESULTAT		4 406 252	5 322 911
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 466	4 629
Sum finansinntekter		2 466	4 629
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	633
Sum finanskostnader		0	633
NETTO FINANSPOSTER		2 466	3 997
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 408 717	5 326 908
Skattekostnad på ordinært resultat	1	969 918	1 171 919
ORDINÆRT RESULTAT		3 438 799	4 154 989
ÅRSRESULTAT		3 438 799	4 154 989
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		91 023	3 113 795
Overføringer annen egenkapital		3 347 776	1 041 194
SUM OVERF. OG DISP.		3 438 799	4 154 989



Apartments Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	42 053 247	47 053 247
Sum varige driftsmidler		42 053 247	47 053 247
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	737 981	737 981
Sum finansielle anleggsmidler		737 981	737 981
SUM ANLEGGSMIDLER		42 791 228	47 791 228
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	8 721 481	8 751 826
Andre kortsiktige fordringer		0	171 510
Sum fordringer		8 721 481	8 923 336
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 574	26 920
SUM OMLØPSMIDLER		8 723 055	8 950 255
SUM EIENDELER		51 514 283	56 741 483



Apartments Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 795 045	8 447 268
Sum opptjent egenkapital		11 795 045	8 447 268
SUM EGENKAPITAL		11 825 045	8 477 268
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	501 426	413 657
Sum avsetning for forpliktelser		501 426	413 657
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	34 216 742	43 789 742
Sum annen langsiktig gjeld		34 216 742	43 789 742
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 718 168	44 203 399
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 198	68 771
Betalbar skatt	1	856 476	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 073 396	3 992 045
Annen kortsiktig gjeld		25 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 971 070	4 060 816
SUM GJELD		39 689 238	48 264 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 514 283	56 741 483

Oslo, den ____ / ____ 2023

Ole Henrik Engen
Styrets leder/daglig leder



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Aksjer i datterselskap / Konsernforhold

Definisjon av datterselskap framgår av regnskapslovens § 1-3. Aksjer i datterselskap er vurdert etter historisk kost i selskapsregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Aksjer i konsernselskap nedskrives ved varig verdifall. Selskapene benytter de samme regnskapsprinsippene.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Leiligheter avskrives ikke. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld. Leiligheter avskrives ikke.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	882 149
= Sum betalbar skatt	882 149
+ endring i utsatt skatt	87 769
= Ordinær skattekostnad	969 918
Betalt skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	882 149
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-25 673
= Betalt skatt i balansen	856 476

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	2 304 210	1 880 262
- Andre avsetninger for forpliktelser	25 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	2 304 210	1 880 262
Sum negative skatteøkende forskjeller	25 000	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 279 210	1 880 261
Balanseført utsatt skatt	501 426	413 657

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	47 053 247
- Avgang	5 000 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	42 053 247
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	42 053 247

Leiligheter avskrives ikke.



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i J.N. Bygg AS, orgnr 917403449. Aksjene er bokført til kostpris. Pr.31.12.2022 var egenkapital i datterselskapet negativ med kr -172 602.

Note 4 - Fordringer på konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Kortsiktig fordring Apartments Invest AS	7 251 928	7 276 928
Kortsiktig fordring J.N Bygg AS	1 469 552	1 439 552
Sum kortsiktige konsernfordringer	8 721 481	8 751 826
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	116 696	0
Kortsiktig gjeld Bjørnvika Apartments AS	3 956 700	3 992 045
Langsiktig gjeld Apartments Invest AS	34 216 742	43 789 742
Sum langsiktig konserngjeld	38 290 138	47 781 787

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Apartments Invest AS	997 146 603	30 000	100,00 %

Apartments Invest 2 sitt regnskap inngår i et konsernregnskap.

Note 6 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	8 447 268	8 477 268
Tilført fra årsresultat	0	3 347 776	3 347 776
Pr 31.12.	30 000	11 795 045	11 825 045



Medlem av
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i Apartments Invest 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Apartments Invest 2 AS sitt årsregnskap som viser et positivt årsresultat på kr 3 438 799. Årsregnskapet 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 resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.

Hovedkontor
Tynset
Parkveien 1, 2500 Tynset
+ 47 62 20 21 80
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo
Østensjøveien 36, 0667 Oslo
+ 47 911 80 082
post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
+ 47 928 85 246
post@revisorkonsult.no

Pemneo Dokumentnøkkel: W3GZ0-LVFV7-B0743-266XN-EAB20-HZ1FW



Apartments Invest 2 AS
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Side 2

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, 13. mars 2023
Revisorkonsult AS

Rune Negård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: W3GZ0-LVFV7-B0743-266XN-EAB2Q-HZ1FW

Hovedkontor
Tynset

- Parkveien 1, 2500 Tynset
- + 47 62 20 21 80
- post@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo

- Østensjøveien 36, 0667 Oslo
- + 47 911 80 082
- post@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

- Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
- + 47 928 85 246
- post@revisorkonsult.no



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."

Rune Negård

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-1556373

IP: 185.83.xxx.xxx

2023-03-14 06:36:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W3GZ0-LVFV7-B0743-266XN-EAB2Q-HZTFW

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>



**Årsregnskap 2022
for
Apartments Invest 2 AS**

Organisasjonsnr. 918720448

Penneo Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFO0-VZZ6E



Apartments Invest 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		5 023 000	5 944 428
Sum driftsinntekter		5 023 000	5 944 428
Driftskostnader			
Varekostnad		348 458	347 929
Annen driftskostnad		268 290	273 588
Sum driftskostnader		616 748	621 517
DRIFTSRESULTAT		4 406 252	5 322 911
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 466	4 629
Sum finansinntekter		2 466	4 629
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	633
Sum finanskostnader		0	633
NETTO FINANSPOSTER		2 466	3 997
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 408 717	5 326 908
Skattekostnad på ordinært resultat	1	969 918	1 171 919
ORDINÆRT RESULTAT		3 438 799	4 154 989
ÅRSRESULTAT		3 438 799	4 154 989
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		91 023	3 113 795
Overføringer annen egenkapital		3 347 776	1 041 194
SUM OVERF. OG DISP.		3 438 799	4 154 989

Penneo Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFO0-VZ6E



Apartments Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	42 053 247	47 053 247
Sum varige driftsmidler		42 053 247	47 053 247
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	737 981	737 981
Sum finansielle anleggsmidler		737 981	737 981
SUM ANLEGGSMIDLER		42 791 228	47 791 228
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	8 721 481	8 751 826
Andre kortsiktige fordringer		0	171 510
Sum fordringer		8 721 481	8 923 336
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 574	26 920
SUM OMLØPSMIDLER		8 723 055	8 950 255
SUM EIENDELER		51 514 283	56 741 483

Penneo Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFO0-VZ6E



Apartments Invest 2 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 795 045	8 447 268
Sum opptjent egenkapital		11 795 045	8 447 268
SUM EGENKAPITAL		11 825 045	8 477 268
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	501 426	413 657
Sum avsetning for forpliktelser		501 426	413 657
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	34 216 742	43 789 742
Sum annen langsiktig gjeld		34 216 742	43 789 742
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 718 168	44 203 399
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 198	68 771
Betalbar skatt	1	856 476	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	4 073 396	3 992 045
Annen kortsiktig gjeld		25 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 971 070	4 060 816
SUM GJELD		39 689 238	48 264 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 514 283	56 741 483

Oslo, den ____ / ____ 2023

Ole Henrik Engen
Styrets leder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFO0-VZ26E



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Aksjer i datterselskap / Konsernforhold

Definisjon av datterselskap framgår av regnskapslovens § 1-3. Aksjer i datterselskap er vurdert etter historisk kost i selskapsregnskapet. Spesifikasjon av investeringene er vist i egen note til regnskapsposten. Aksjer i konsernselskap nedskrives ved varig verdifall. Selskapene benytter de samme regnskapsprinsippene.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Leiligheter avskrives ikke. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld. Leiligheter avskrives ikke.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.

Pennco Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFC0-VZ26E

Noter for Apartments Invest 2 AS

Organisasjonsnr. 918720448



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Note 1 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	882 149
= Sum betalbar skatt	882 149
+ endring i utsatt skatt	87 769
= Ordinær skattekostnad	969 918
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	882 149
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-25 673
= Betalbar skatt i balansen	856 476

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	2 304 210	1 880 262
- Andre avsetninger for forpliktelser	25 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	2 304 210	1 880 262
Sum negative skatteøkende forskjeller	25 000	1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	2 279 210	1 880 261
Balanseført utsatt skatt	501 426	413 657

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	47 053 247
- Avgang	5 000 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	42 053 247
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	42 053 247

Leiligheter avskrives ikke.



Apartments Invest 2 AS

Noter 2022

Note 3 - Investeringer i datterselskap

Selskapet eier 100 % av aksjene i J.N. Bygg AS, orgnr 917403449. Aksjene er bokført til kostpris. Pr.31.12.2022 var egenkapital i datterselskapet negativ med kr -172 602.

Note 4 - Fordringer på konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Kortsiktig fordring Apartments Invest AS	7 251 928	7 276 928
Kortsiktig fordring J.N Bygg AS	1 469 552	1 439 552
Sum kortsiktige konsernfordringer	8 721 481	8 751 826
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 16 696	0
Kortsiktig gjeld Bjørnvika Apartments AS	3 956 700	3 992 045
Langsiktig gjeld Apartments Invest AS	34 216 742	43 789 742
Sum langsiktig konserngjeld	38 290 138	47 781 787

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 30 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Apartments Invest AS	997 146 603	30 000	100,00 %

Apartments Invest 2 sitt regnskap inngår i et konsernregnskap.

Note 6 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	8 447 268	8 477 268
Tilført fra årsresultat	0	3 347 776	3 347 776
Pr 31.12.	30 000	11 795 045	11 825 045



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."

Ole Henrik Engen

Daglig leder

På vegne av: Apartments Invest 2 AS

Serienummer: 9578-5995-4-932630

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-06 15:21:34 UTC



Ole Henrik Engen

Styreleder

På vegne av: Apartments Invest 2 AS

Serienummer: 9578-5995-4-932630

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-06 15:21:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8DLKLE7Y08-BZCEH-8HTIW-KHFOO-VZZ6E

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>