



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 579 592
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse:	Bolignummer H0201 Erling Skjalgssons gate 3 0267 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:	Andrea Thoren Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.02.2023

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, 12.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		928 992	894 831
Sum inntekter		928 992	894 831
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad		405 349	441 829
Sum kostnader		405 349	441 829
Driftsresultat		523 643	453 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 534	122
Sum finansinntekter		7 534	122
Annen rentekostnad		523 955	419 814
Sum finanskostnader		523 955	419 814
Netto finans		-516 420	-419 692
Ordinært resultat før skattekostnad		7 222	33 310
Skattekostnad på resultat	1	1 589	1 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 633	31 417
Årsresultat		5 633	31 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 633	31 417
Totalresultat		5 633	31 417
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	5 633	31 417
Sum overføringer og disponeringer		5 633	31 417



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 767 500	24 767 500
Sum varige driftsmidler		24 767 500	24 767 500
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	957 614	928 059
Sum finansielle anleggsmidler		957 614	928 059
Sum anleggsmidler		25 725 114	25 695 559
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	16 102	39 195
Sum fordringer		16 102	39 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	958 314	127 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 314	127 929
Sum omløpsmidler		974 416	167 124
SUM EIENDELER		26 699 530	25 862 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	10 227 641	10 222 008
Sum opptjent egenkapital		10 227 641	10 222 008
Sum egenkapital		10 257 641	10 252 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	2 250 928	2 249 339
Sum avsetninger for forpliktelser		2 250 928	2 249 339
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 179 074	1 354 160
Sum annen langsiktig gjeld		14 179 074	13 354 160
Sum langsiktig gjeld		16 430 002	15 603 499
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 573	2 341
Betalbar skatt	1		
Annen kortsiktig gjeld		7 314	4 836
Sum kortsiktig gjeld		11 887	7 177
Sum gjeld		16 441 889	15 610 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 699 530	25 862 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 304738

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 579 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDER APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Neuberggata 4A
0367 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: Andrea Thoren Liven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.02.2023



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		928 992	894 831
Sum inntekter		928 992	894 831
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad		405 349	441 829
Sum kostnader		405 349	441 829
Driftsresultat		523 643	453 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 534	122
Sum finansinntekter		7 534	122
Annen rentekostnad		523 955	419 814
Sum finanskostnader		523 955	419 814
Netto finans		-516 420	-419 692
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	1	1 589	1 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 633	31 417
Årsresultat		5 633	31 417
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 633	31 417
Totalresultat		5 633	31 417
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	5 633	31 417
Sum overføringer og disponeringer		5 633	31 417



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 767 500	24 767 500
Sum varige driftsmidler		24 767 500	24 767 500
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	957 614	928 059
Sum finansielle anleggsmidler		957 614	928 059
Sum anleggsmidler		25 725 114	25 695 559
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	16 102	39 195
Sum fordringer		16 102	39 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	958 314	127 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 314	127 929
Sum omløpsmidler		974 416	167 124
SUM EIENDELER		26 699 530	25 862 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	10 227 641	10 222 008



Sum opptjent egenkapital		10 227 641	10 222 008
Sum egenkapital		10 257 641	10 252 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	2 250 928	2 249 339
Sum avsetninger for forpliktelses		2 250 928	2 249 339
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	12 000 000	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 179 074	1 354 160
Sum annen langsiktig gjeld		14 179 074	13 354 160
Sum langsiktig gjeld		16 430 002	15 603 499
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 573	2 341
Betalbar skatt	1		
Annen kortsiktig gjeld		7 314	4 836
Sum kortsiktig gjeld		11 887	7 177
Sum gjeld		16 441 889	15 610 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 699 530	25 862 683



Organisasjonsnr: 926 579 592
BALDER APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



NITSCHKE

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Balder Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Balder Apartments AS som viser et overskudd på kr 5 633. 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.

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.



NITSCHKE

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>


Lysaker, 2. februar 2023

NITSCHKE AS

Hans Hagen jr.
statsautorisert revisor



 BankID Signing
Vegard Liven
2023-02-02

 BankID Signing
Andrea Thoren Liven
2023-02-02

RESULTATREGNSKAP

BALDER APARTMENTS AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		928 992	894 831
Sum driftsinntekter		928 992	894 831
Annen driftskostnad		405 349	441 829
Sum driftskostnader		405 349	441 829
Driftsresultat		523 643	453 002
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 534	122
Annen rentekostnad		523 955	419 814
Resultat av finansposter		-516 420	-419 692
Resultat før skattekostnad		7 222	33 310
Skattekostnad på resultat	1	1 589	1 893
Resultat		5 633	31 417
Årsresultat		5 633	31 417
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	5 633	31 417
Sum overføringer		5 633	31 417



BankID Signing
Vegard Liven
2023-02-02

BankID Signing
Andrea Thoren Liven
2023-02-02

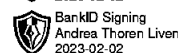
BALANSE

BALDER APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	24 767 500	24 767 500
Sum varige driftsmidler		24 767 500	24 767 500
Lån til foretak i samme konsern	4	957 614	928 059
Sum finansielle anleggsmidler		957 614	928 059
Sum anleggsmidler		25 725 114	25 695 559
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	16 102	39 195
Sum fordringer		16 102	39 195
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	958 314	127 929
Sum omløpsmidler		974 416	167 124
Sum eiendeler		26 699 530	25 862 683

BALDER APARTMENTS AS

SIDE 2



BALANSE

BALDER APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	10 227 641	10 222 008
Sum opptjent egenkapital		10 227 641	10 222 008
Sum egenkapital		10 257 641	10 252 008
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	1	2 250 928	2 249 339
Sum avsetning for forpliktelser		2 250 928	2 249 339
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 000 000	12 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 179 074	1 354 160
Sum annen langsiktig gjeld		14 179 074	13 354 160
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 573	2 341
Annen kortsiktig gjeld		7 314	4 836
Sum kortsiktig gjeld		11 887	7 177
Sum gjeld		16 441 889	15 610 676
Sum egenkapital og gjeld		26 699 530	25 862 683

Oslo, 02.02.2023
Styret i Balder Apartments AS


Andrea Thoren Liven
styreleder


Vegard Liven
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er stiftet i 2021 og har vært deltaker i en trekantfusjon med morselskapet Liven Jr. Holding AS. Fusjonsgjeld er gjort opp med konsernbidrag.

 BankID Signing
Vegard Liven
2023-02-02

 BankID Signing
Andrea Thoren Liven
2023-02-02

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OM LØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Skatt



Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 589	1 893
Skattekostnad ordinært resultat	1 589	1 893
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 222	33 310
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-10 215 655
Mottatt konsernbidrag	0	10 190 951
Anvendelse av fremførbart underskudd	-7 222	-8 606
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-2 242 009
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2 242 009
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	10 313 630	10 313 630	0
Sum	10 313 630	10 313 630	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-82 137	-89 359	-7 222
Grunnlag for utsatt skatt	10 231 493	10 224 271	-7 222
Utsatt skatt (22 %)	2 250 928	2 249 340	-1 589

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	10 222 008	10 252 008
Årets resultat	0	5 633	5 633
Pr 31.12.2022	30 000	10 227 641	10 257 641



Note 3 Anleggsmidler

	Utleieleiligheter Oslo	Sum
Ansk.kost 01.01	24 767 500	24 767 500
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Ansk.kost 31.12	24 767 500	24 767 500
Akk.avskr. 31.12.	0	0
Bokført verdi 31.12	24 767 500	24 767 500

Årets avskrivninger	0
Avskrivningsplan	Ingen

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2022	2021
Foretak i samme konsern	957 614	928 059
Sum	957 614	928 059

Selskapet har fordring på morselskap Liven Jr. Holding AS. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets mellomværende med konsernet.

Selskapet har ingen andre fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BALDER APARTM ENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:


	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Liven Jr Holding AS	100	100,0	100,0



Note 7 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 000 000	12 000 000
Gjeld til Liven Invest AS	1 401 555	1 354 160
Gjeld til aksjonær i morselskap	777 518	0
Sum	14 179 074	13 354 160

 BankID Signing
Vegard Liven
2023-02-02

 BankID Signing
Andrea Thoren Liven
2023-02-02

Selskapet har ingen gjeld som har forfall mer enn 5 år etter balansedagen.

Som sikkerhet for lånegjelden hos kredittinstitusjon har selskapet stilt sikkerhet i utleieleiligheter som er bokført til kr 24 767 500.

Note 8 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte.