



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 422 116  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DRONNINGENS GATE 13 OSLO AS  
Forretningsadresse: Silurveien 2  
0380 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: Geir Wilse Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>28 746 000</b>	<b>26 127 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	15 962 000	12 701 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>12 784 000</b>	<b>13 426 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>271 000</b>	<b>734 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 513 000</b>	<b>12 692 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		1 800 000	1 800 000
Annen finanskostnad		2 232 000	2 641 000
<b>Netto finans</b>		<b>-432 000</b>	<b>-841 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>12 081 000</b>	<b>11 851 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	2 660 000	2 607 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 421 000</b>	<b>9 244 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>9 421 000</b>	<b>9 244 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>9 421 000</b>	<b>9 244 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 421 000</b>	<b>9 244 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		8 110 000	9 266 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 311 000	-22 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 421 000</b>	<b>9 244 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	2		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	158 845 000	150 678 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	701 000	884 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>159 546 000</b>	<b>151 562 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre fordringer		1 000 000	1 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 546 000</b>	<b>152 562 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		564 000	451 000
Andre fordringer		1 036 000	681 000
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 133 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 133 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 147 000</b>	<b>153 695 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5, 8	1 210 000	1 152 000
Overkurs	5	49 821 000	113 000
Annen innskutt egenkapital	5	390 000	390 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 421 000</b>	<b>1 654 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5		
Annen egenkapital	5	21 456 000	20 145 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 456 000</b>	<b>20 145 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 876 000</b>	<b>21 799 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 017 000	5 644 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 017 000</b>	<b>5 644 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9		104 211 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>104 211 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 017 000</b>	<b>109 855 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	1 555 000	7 786 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		328 000	231 000
Kortsiktig konserngjeld	9	81 370 000	13 841 000
Annen kortsiktig gjeld			183 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 253 000</b>	<b>22 041 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum gjeld		89 270 000	131 896 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 147 000</b>	<b>153 695 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Til generalforsamlingen i Dronningens Gate 13 Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dronningens Gate 13 Oslo 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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



Oslo, 3. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Thomas Fraurud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Dronningens Gate 13 Oslo AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-03-15 20:33

**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.



Årsregnskap 2022

# Dronningens Gate 13 Oslo AS

Org.nr.:982 422 116



## Resultatregnskap Dronningens Gate 13 Oslo AS

Beløp i tusen kr	Note	2022	2021
Brutto leieinntekt		21 667	20 986
Serviceinntekter		7 079	5 141
Servicekostnader		6 900	4 940
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		7 086	3 765
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>14 759</b>	<b>17 422</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 976	3 996
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>12 784</b>	<b>13 426</b>
Andre driftsinntekter		124	124
Administrative eierkostnader	3	395	858
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 513</b>	<b>12 692</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>12 258</b>	<b>14 049</b>
Netto rentekostnader		2 230	2 640
Annen finansinntekt		1 800	1 800
Annen finanskostnad		1	2
<b>Netto finansposter</b>		<b>-432</b>	<b>-841</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>12 081</b>	<b>11 851</b>
Skattekostnad på resultat	4	2 660	2 607
<b>Resultat</b>		<b>9 421</b>	<b>9 244</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>9 421</b>	<b>9 244</b>
Avsatt konsernbidrag		8 110	9 266
Avsatt til annen egenkapital		1 311	-22
<b>Sum overføringer</b>		<b>9 421</b>	<b>9 244</b>

\*Driftsresultat korrigeret for avskrivninger, gevinst/tap og netto rentekostnader



**Balanse**  
**Dronningens Gate 13 Oslo AS**  
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	158 845	150 678
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	701	884
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>159 546</b>	<b>151 562</b>
Andre langsiktige fordringer		1 000	1 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 546</b>	<b>152 562</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		564	451
Andre kortsiktige fordringer		1 036	681
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 600</b>	<b>1 133</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 600</b>	<b>1 133</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>162 147</b>	<b>153 695</b>



## Balanse

### Dronningens Gate 13 Oslo AS

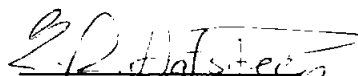
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 210	1 152
Overkurs	5	49 821	113
Annen innskutt egenkapital	5	390	390
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 421</b>	<b>1 654</b>
Annen egenkapital	5	21 456	20 145
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 456</b>	<b>20 145</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 876</b>	<b>21 799</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	6 017	5 644
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 017</b>	<b>5 644</b>
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	104 211
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>104 211</b>
Leverandørgjeld	9	1 555	7 786
Skyldig offentlige avgifter		328	231
Konserngjeld	9	81 370	13 841
Annen kortsiktig gjeld		0	183
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 253</b>	<b>22 041</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 270</b>	<b>131 896</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>162 147</b>	<b>153 695</b>

03.03.2023

Styret i Dronningens Gate 13 Oslo AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Rosander Hafsteen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Leieinntekter

Inntektsføring ved utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

### 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.

### Konsernregnskap

Selskapet inngår i Selvaag konsern, med Selvaag AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via [www.selvaag.no](http://www.selvaag.no) og regnskapsregisteret.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	139 661	14 581	9 515	33 861	1 233	198 850
Tilgang	0	0	0	9 960	0	9 960
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	139 661	14 581	9 515	43 821	1 233	208 810
Akkumulerte avskrivninger	-45 993	-2 740			-532	-49 264
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>93 668</b>	<b>11 841</b>	<b>9 515</b>	<b>43 821</b>	<b>701</b>	<b>159 546</b>
Årets avskrivninger	1 340	453			182	1 976
Forventet økonomisk levetid	85 år	30 år			5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	

I forretningsbygg inngår leietakertilpasninger som avskrives over de respektive leiekontraktens løpetid.

Selskapet har med virkning fra 01.01.2022 endret prinsipper for estimering av økonomisk levetid, endringer medfører forlenget avskrivningstid på selskapets anleggsmidler.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	30	26
Andre tjenester	35	12
<b>Sum</b>	<b>65</b>	<b>39</b>

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret



## Note 4 Skatt

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	27 349	25 656	-1 693
<b>Sum</b>	<b>27 349</b>	<b>25 656</b>	<b>-1 693</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>27 349</b>	<b>25 656</b>	<b>-1 693</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 017</b>	<b>5 644</b>	<b>-372</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Ordinært resultat før skatt	12 081	11 851	
Permanente forskjeller	9	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 693	29	
Avgitt konsernbidrag	-10 397	-11 880	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt	2 287	2 614	
Endring i utsatt skatt	372	-6	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 660</b>	<b>2 607</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Resultat før skatt	12 081	11 851	
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 658	2 607	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2	0	
<b>Sum</b>	<b>2 660</b>	<b>2 607</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	2 287	2 614	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 287	-2 614	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	1 152	113	390	20 145	21 799
Årets resultat	0	0	0	9 421	9 421
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-8 110	-8 110
Kapitalforhøyelse	58	49 709	0	0	49 766
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 210</b>	<b>49 821</b>	<b>390</b>	<b>21 456</b>	<b>72 876</b>

## Note 6 Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12

## Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2022	2021
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	158 845	150 678

Bygningene er stilt som sikkerhet for morselskapet Selvaag Eiendom AS sin gjeld til kredittinstitusjoner.

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 520	105 kr	1 210
Alle aksjer har lik stemmerett			

Oversikt over aksjonærene i selskapet per 31.12.2022

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Selvaag Eiendom AS	11 520	100 %	100 %



**Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	0	635
Avgitt konsernbidrag	10 397	11 880
Konsernkontoordning*	70 973	1 961
Annen langsiktig gjeld	0	104 211
<b>Sum</b>	<b>81 370</b>	<b>118 686</b>

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år etter balansedag

\*Selvaag Eiendom-konsernet har et konsernkontosystem med DNB. Et konsernkontosystem innebærer gjensidig solidaransvar for deltakende selskaper. Morselskapet i konsernet sine bankkonti utgjør eneste direkte mellomværende med banken, mens tilgodehavende og gjeld på datterselskapenes konti betraktes som interne forhold. Selskapet er en del av dette konsernkontosystemet. Morselskapet Selvaag Eiendom AS har en toppkreditt mot banken med trekkramme på 20 millioner kroner. Pr 31.12.2022 var innestående på toppkonto mot DNB 54,7 millioner kroner.