



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 393 024
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDERS GATE 28 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		365 364	363 108
Sum inntekter		365 364	363 108
Kostnader			
Avskrivning	3	4 683	4 683
Annen driftskostnad	2	717 957	1 726 966
Sum kostnader		722 640	1 731 649
Driftsresultat		-357 276	-1 368 541
Rentekostnad til foretak i samme konsern		178 427	149 860
Annen finanskostnad			351
Sum finanskostnader		178 427	150 211
Netto finans		-178 427	-150 211
Ordinært resultat før skattekostnad		-535 703	-1 518 752
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-117 855	-334 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-417 848	-1 184 627
Årsresultat		-417 848	-1 184 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-417 848	-1 184 627
Sum overføringer og disponeringer		-417 848	-1 184 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	49 134 428	35 188 687
Sum varige driftsmidler		49 134 428	35 188 687
Sum anleggsmidler		49 134 428	35 188 687
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	538 261	1 522 083
Sum fordringer		538 261	1 522 083
Sum omløpsmidler		538 261	1 522 083
SUM EIENDELER		49 672 689	36 710 770
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	27 970 000	27 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 131 354	4 711 786
Sum innskutt egenkapital		33 161 354	32 741 786
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-5 121 418	-4 703 570
Sum opptjent egenkapital		-5 121 418	-4 703 570
Sum egenkapital		28 039 936	28 038 216



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 802	2 317
Sum avsetninger for forpliktelser		2 802	2 317
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	20 812 352	8 047 302
Sum annen langsiktig gjeld		20 812 352	8 047 302
Sum langsiktig gjeld		20 815 154	8 049 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	240 641	100 932
Annen kortsiktig gjeld	7	576 957	522 003
Sum kortsiktig gjeld		817 598	622 935
Sum gjeld		21 632 752	8 672 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 672 688	36 710 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 632527

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 393 024
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BALDERS GATE 28 AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Doan Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		365 364	363 108
Sum inntekter		365 364	363 108
Kostnader			
Avskrivning	3	4 683	4 683
Annen driftskostnad	2	717 957	1 726 966
Sum kostnader		722 640	1 731 649
Driftsresultat		-357 276	-1 368 541
Rentekostnad til foretak i samme konsern		178 427	149 860
Annen finanskostnad			351
Sum finanskostnader		178 427	150 211
Netto finans		-178 427	-150 211
Ordinært resultat før skattekostnad		-535 703	-1 518 752
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-117 855	-334 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-417 848	-1 184 627
Årsresultat		-417 848	-1 184 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-417 848	-1 184 627
Sum overføringer og disponeringer		-417 848	-1 184 627



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	49 134 428	35 188 687
Sum varige driftsmidler		49 134 428	35 188 687

Sum anleggsmidler		49 134 428	35 188 687
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	7	538 261	1 522 083
Sum fordringer		538 261	1 522 083

Sum omløpsmidler		538 261	1 522 083
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		49 672 689	36 710 770
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	27 970 000	27 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 131 354	4 711 786
Sum innskutt egenkapital		33 161 354	32 741 786

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	-5 121 418	-4 703 570
Sum opptjent egenkapital		-5 121 418	-4 703 570

Sum egenkapital		28 039 936	28 038 216
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 802	2 317
Sum avsetninger for forpliktelses		2 802	2 317

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	7	20 812 352	8 047 302
Sum annen langsiktig gjeld		20 812 352	8 047 302

Sum langsiktig gjeld		20 815 154	8 049 619
-----------------------------	--	-------------------	------------------



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	240 641	100 932
Annen kortsiktig gjeld	7	576 957	522 003
Sum kortsiktig gjeld		817 598	622 935
Sum gjeld		21 632 752	8 672 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 672 688	36 710 770



Organisasjonsnr: 916 393 024
BALDERS GATE 28 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	60.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

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

Note

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

Ytelser til daglig leder

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

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11500.00	22625.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------	--------------	------------------



9375.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11500.00	32000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	11 500	22 625
Andre tjenester	0	9 375

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	AUU	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	52 900	72 500	32 495 269	2 573 356	35 194 025
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	13 950 424	13 950 424
Anskaffelseskost 31.12.	52 900	72 500	32 495 269	16 523 780	49 144 449
Akk.avskrivning 31.12.	-2 469	-7 552	0	0	-10 021
Balansført pr. 31.12.	50 431	64 948	32 495 269	16 523 780	49 134 428
Årets avskrivninger	1 058	3 625	0	0	4 683
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-117 855	-334 125
Årets totale skattekostnad	<u>-117 855</u>	<u>-334 125</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-535 703	-1 518 752
Endring i midlertidige forskjeller	-2 205	-2 879
Alminnelig inntekt	-537 908	-1 521 631
Mottatt konsernbidrag	537 909	1 521 631
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	12 737	10 532
Sum	<u>12 737</u>	<u>10 532</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-537 908	-1 521 631
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-525 171</u>	<u>-1 511 099</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-115 538	-332 442
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	118 340	334 759
Utsatt skatt i balansen	<u>2 802</u>	<u>2 317</u>
 <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	-117 855	
Beregnet skattekostnad	<u>-117 855</u>	
 Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	60 000	27 970 000	4 711 786	-4 703 570	28 038 216
Årsresultat	0	0	0	-417 848	-417 848
Mottatt konsernbidrag	0	0	419 568	0	419 568
Egenkapital 31.12.	<u>60 000</u>	<u>27 970 000</u>	<u>5 131 354</u>	<u>-5 121 418</u>	<u>28 039 936</u>



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	60	60 000

Aksjekapitalen i Balders gate 28 AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 60 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	1 000	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernbidrag	537 909	1 521 631
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	276
Annen kortsiktig gjeld	576 958	522 003
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	20 812 352	8 047 302
Sum	<u>21 389 310</u>	<u>8 569 581</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.


Note 8 - Effekter av Covid 19


Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Det vurderes at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjo
2022-06-24

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2022-06-24

 BankID Signing
Jakob Krupka
2022-06-27

Årsrapport for 2021

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		<u>365 364</u>	<u>363 108</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	4 683	4 683
Annen driftskostnad	2	<u>717 957</u>	<u>1 726 966</u>
Sum driftskostnader		<u>722 640</u>	<u>1 731 649</u>
Driftsresultat		<u>-357 276</u>	<u>-1 368 541</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		178 427	149 860
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>351</u>
Netto finansposter		<u>-178 427</u>	<u>-150 211</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-535 703</u>	<u>-1 518 752</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-117 855</u>	<u>-334 125</u>
Årsresultat		<u>-417 848</u>	<u>-1 184 627</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-417 848</u>	<u>-1 184 627</u>



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	<u>49 134 428</u>	<u>35 188 687</u>
Sum varige driftsmidler		<u>49 134 428</u>	<u>35 188 687</u>
Sum anleggsmidler		<u>49 134 428</u>	<u>35 188 687</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	7	<u>538 261</u>	<u>1 522 083</u>
Sum fordringer		<u>538 261</u>	<u>1 522 083</u>
Sum omløpsmidler		<u>538 261</u>	<u>1 522 083</u>
Sum eiendeler		<u>49 672 689</u>	<u>36 710 770</u>



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	60 000	60 000
Overkurs	5	27 970 000	27 970 000
Annen innskutt egenkapital	5	5 131 354	4 711 786
Sum innskutt egenkapital		<u>33 161 354</u>	<u>32 741 786</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	-5 121 418	-4 703 570
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 121 418</u>	<u>-4 703 570</u>
Sum egenkapital		<u>28 039 936</u>	<u>28 038 216</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 802	2 317
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 802</u>	<u>2 317</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	20 812 352	8 047 302
Sum annen langsiktig gjeld		<u>20 812 352</u>	<u>8 047 302</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	240 641	100 932
Annen kortsiktig gjeld	7	576 957	522 003
Sum kortsiktig gjeld		<u>817 598</u>	<u>622 935</u>
Sum gjeld		<u>21 632 752</u>	<u>8 672 554</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 672 688</u>	<u>36 710 770</u>

Oslo, 24. juni 2022

Andreas Jul Røsjø
styreleder

Jakob Krupka
styremedlem, daglig leder

Dagny Wik
styremedlem

Side 4



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres linært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	11 500	22 625
Andre tjenester	0	9 375

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	AUU	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	52 900	72 500	32 495 269	2 573 356	35 194 025
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	13 950 424	13 950 424
Anskaffelseskost 31.12.	52 900	72 500	32 495 269	16 523 780	49 144 449
Akk.avskrivning 31.12.	-2 469	-7 552	0	0	-10 021
Balanseført pr. 31.12.	50 431	64 948	32 495 269	16 523 780	49 134 428
Årets avskrivninger	1 058	3 625	0	0	4 683
Økonomisk levetid	50 år	20 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	-117 855	-334 125
Årets totale skattekostnad	-117 855	-334 125
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-535 703	-1 518 752
Endring i midlertidige forskjeller	-2 205	-2 879
Alminnelig inntekt	-537 908	-1 521 631
Mottatt konsernbidrag	537 909	1 521 631
Årets skattegrunnlag	1	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	12 737	10 532
Sum	12 737	10 532
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-537 908	-1 521 631
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-525 171	-1 511 099
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-115 538	-332 442
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	118 340	334 759
Utsatt skatt i balansen	2 802	2 317
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	-117 855	
Beregnet skattekostnad	-117 855	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	60 000	27 970 000	4 711 786	-4 703 570	28 038 216
Årsresultat	0	0	0	-417 848	-417 848
Mottatt konsernbidrag	0	0	419 568	0	419 568
Egenkapital 31.12.	60 000	27 970 000	5 131 354	-5 121 418	28 039 936



Balders Gate 28 AS

Org.nr: 916 393 024

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	60	60 000

Aksjekapitalen i Balders gate 28 AS består av 1 000 aksjer pålydende kr 60 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	1 000	100 %	100 %

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernbidrag	537 909	1 521 631
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	276
Annen kortsiktig gjeld	576 958	522 003
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	20 812 352	8 047 302
Sum	<u>21 389 310</u>	<u>8 569 581</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 8 - Effekter av Covid 19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Det vurderes at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Balders gate 28 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Balders gate 28 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

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



Oslo, 20. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Balders Gate 28 AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:20

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.