



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 814 533 042
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPPSALVEIEN 24-26 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	10 509 114	9 823 640
Sum inntekter		10 509 114	9 823 640
Lønnskostnad			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad			
Annen driftskostnad	3		
Driftsresultat		10 509 114	9 823 640
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 415 109	1 736 256
Sum finanskostnader		2 415 109	1 736 256
Netto finans		-2 415 109	-1 736 256
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		8 094 005	8 087 384
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 780 681	1 872 693
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 313 324	6 214 691
Årsresultat		6 313 324	6 214 691
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 313 324	6 214 691
Totalresultat		6 313 324	6 214 691
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 212 641	5 134 900
Annen egenkapital		1 100 683	1 079 791
Sum overføringer og disponeringer		6 313 324	6 214 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		277 099
Sum immaterielle eiendeler			277 099
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	73 076 953	71 277 542
Sum varige driftsmidler		73 076 953	71 277 542
Sum anleggsmidler		73 076 953	71 554 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		73 076 953	71 554 641
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 500 000	3 500 000
Annen innskutt egenkapital		2 461 258	2 461 258
Overkurs		1 046 105	1 046 105
Sum innskutt egenkapital		7 007 363	7 007 363
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		774 484	1 875 168
Sum opptjent egenkapital		-774 484	-1 875 168
Sum egenkapital	7	6 232 879	5 132 195
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		33 350	
Sum avsetninger for forpliktelser		33 350	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	60 127 852	59 753 745
Sum annen langsiktig gjeld		60 127 852	59 753 745
Sum langsiktig gjeld		60 161 201	59 753 745
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	8	6 682 873	6 668 701
Sum kortsiktig gjeld		6 682 873	6 668 701
Sum gjeld		66 844 074	66 422 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 076 953	71 554 641



Årsregnskap

2019

Oppsalveien 24-26 AS

Org.nr.:814 533 042



Resultatregnskap			
Oppsalveien 24-26 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2	10 509 114	9 823 640
Sum driftsinntekter		<u>10 509 114</u>	<u>9 823 640</u>
Driftsresultat		<u>10 509 114</u>	<u>9 823 640</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 415 109	1 736 256
Resultat av finansposter		<u>-2 415 109</u>	<u>-1 736 256</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>8 094 005</u>	<u>8 087 384</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 780 681	1 872 693
Årsresultat		<u>6 313 324</u>	<u>6 214 691</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		5 212 641	5 134 900
Annen egenkapital		1 100 683	1 079 791
Sum overføringer		<u>6 313 324</u>	<u>6 214 691</u>




Balanse			
Oppsalveien 24-26 AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	277 099
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>277 099</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	73 076 953	71 277 542
Sum varige driftsmidler		<u>73 076 953</u>	<u>71 277 542</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>73 076 953</u>	<u>71 554 641</u>
Omløpsmidler			
SUM EIENDELER		<u>73 076 953</u>	<u>71 554 641</u>

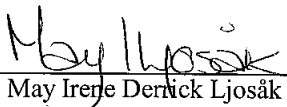
**Balanse**

Oppsalveien 24-26 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 500 000	3 500 000
Annen innskutt egenkapital		2 461 258	2 461 258
Overkurs		1 046 105	1 046 105
Sum innskutt egenkapital		<u>7 007 363</u>	<u>7 007 363</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-774 484	-1 875 168
Sum opptjent egenkapital		<u>-774 484</u>	<u>-1 875 168</u>
Sum egenkapital	7	<u>6 232 879</u>	<u>5 132 195</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		33 350	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>33 350</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	60 127 852	59 753 745
Sum annen langsiktig gjeld		<u>60 127 852</u>	<u>59 753 745</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	8	6 682 873	6 668 701
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 682 873</u>	<u>6 668 701</u>
Sum gjeld		<u>66 844 074</u>	<u>66 422 446</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>73 076 953</u>	<u>71 554 641</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i Oppsalveien 24-26 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Oppsalveien 24-26 AS, orgnr. 814 533 042 Side 4



Noter 2019

Oppsalveien 24-26 AS

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2019

Oppsalveien 24-26 AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	74 717 856	74 717 856
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 799 411	1 799 411
= Anskaffelseskost 31.12.19	76 517 267	76 517 267
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	3 440 314	3 440 314
= Bokført verdi 31.12.19	73 076 953	73 076 953

Eiendommen er en boligeiendom. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

**Noter 2019**

Oppsalveien 24-26 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 470 232	1 533 801
Endring i utsatt skatt	310 449	338 892
Skattekostnad ordinært resultat	1 780 681	1 872 693
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 094 005	8 087 384
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 411 132	-1 418 683
Avgitt konsernbidrag	-6 682 873	-6 668 701
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 470 232	1 533 801
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 470 232	-1 533 801
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	151 590	-1 259 542	-1 411 132
Sum	151 590	-1 259 542	-1 411 132
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	33 350	-277 099	-310 449

**Noter 2019**

Oppsalveien 24-26 AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Oppsalveien 24-26 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	3 500 000,00	3 500 000
Sum	1		3 500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	1	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	3 500 000	1 046 105	2 461 258	-1 875 168	5 132 195
Pr 01.01.2019	3 500 000	1 046 105	2 461 258	-1 875 168	5 132 195
Årets resultat				6 313 324	6 313 324
Konsernbidrag avgitt				-5 212 641	-5 212 641
Pr 31.12.2019	3 500 000	1 046 105	2 461 258	-774 484	6 232 879

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.



Noter 2019

Oppsalveien 24-26 AS

Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	6 682 873	6 668 701
Gjeld til konsernselskap	60 127 852	59 753 745
Sum gjeld	66 810 725	66 422 446

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 73 076 953,-.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Oppsalveien 24-26 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsalveien 24-26 AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: FEDQ-XT0X5-YKSK0-8SG5F-MABXT-PJO1M



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."

Anders Gøbel

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-28 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: F7EDQ-XT0X5-YKSK0-8SG5F-MABXT-PJ01M

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/validate>