Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 079 956
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MARIDALSVEIEN 9 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			
Leieinntekter	2	544 065	1 398 137
Sum inntekter		**544 065**	**1 398 137**
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3		
Annen driftskostnad	4	1 630	1 066 795
Sum kostnader		**1 630**	**1 066 795**
Driftsresultat		**542 435**	**331 342**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 801 331	1 550 741
Annen rentekostnad		49 992	
Sum finanskostnader		**2 851 323**	**1 550 741**
Netto finans		**-2 851 323**	**-1 550 741**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-2 308 887**	**-1 219 399**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-542 289	-438 164
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-1 766 598**	**-781 235**
Årsresultat	8	**-1 766 598**	**-781 235**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-1 766 598**	**-781 235**
Totalresultat		**-1 766 598**	**-781 235**
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 000 000	-500 000
Annen egenkapital		233 402	
Overført fra annen egenkapital			-281 235
Sum overføringer og disponeringer		**-1 766 598**	**-781 235**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	103 731 431	59 551 832
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler	3	**103 731 431**	**59 551 832**
Sum anleggsmidler		**103 731 431**	**59 551 832**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		2 000 000	500 000
Sum fordringer		**2 000 000**	**500 000**
Sum omløpsmidler		**2 000 000**	**500 000**
SUM EIENDELER		**105 731 431**	**60 051 832**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	432 440	432 440
Ikke registrert aksjekapital	7		
Sum innskutt egenkapital		**432 440**	**432 440**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		428 146	194 744

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		**428 146**	**194 744**
Sum egenkapital	8	**860 586**	**627 184**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 094 186	2 636 475
Sum avsetninger for forpliktelser		**2 094 186**	**2 636 475**
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	101 337 692	56 788 172
Øvrig langsiktig gjeld		1 419 654	
Sum annen langsiktig gjeld		**102 757 346**	**56 788 172**
Sum langsiktig gjeld		**104 851 532**	**59 424 647**
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		19 314	
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld		**19 314**	
Sum gjeld		**104 870 846**	**59 424 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 731 431**	**60 051 832**

Årsregnskap

2019

Maridalsveien 9 AS

Org.nr.:989 079 956

Resultatregnskap

Maridalsveien 9 AS

	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	544 065	1 398 137
Sum driftsinntekter		**544 065**	**1 398 137**
Annen driftskostnad	4	1 630	1 066 795
Sum driftskostnader		**1 630**	**1 066 795**
Driftsresultat		**542 435**	**331 342**
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 801 331	1 550 741
Rentekostnad		49 992	0
Resultat av finansposter		**-2 851 323**	**-1 550 741**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-2 308 887**	**-1 219 399**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-542 289	-438 164
Ordinært resultat		**-1 766 598**	**-781 235**
Årsresultat	**8**	**-1 766 598**	**-781 235**
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		2 000 000	500 000
Annen egenkapital		233 402	0
Overført fra annen egenkapital		0	281 235
Sum overføringer		**-1 766 598**	**-781 235**

Balanse

Maridalsveien 9 AS

EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	103 731 431	59 551 832
Sum varige driftsmidler	3	**103 731 431**	**59 551 832**
Sum anleggsmidler		**103 731 431**	**59 551 832**
Fordringer			
Fordring på konsernselskap		2 000 000	500 000
Sum fordringer		**2 000 000**	**500 000**
Sum omløpsmidler		**2 000 000**	**500 000**
SUM EIENDELER		**105 731 431**	**60 051 832**

Balanse

Maridalsveien 9 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	432 440	432 440
Sum innskutt egenkapital		**432 440**	**432 440**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		428 146	194 744
Sum opptjent egenkapital		**428 146**	**194 744**
Sum egenkapital	8	**860 586**	**627 184**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 094 186	2 636 475
Sum avsetning for forpliktelser		**2 094 186**	**2 636 475**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	101 337 692	56 788 172
Øvrig langsiktig gjeld		1 419 654	0
Sum annen langsiktig gjeld		**102 757 346**	**56 788 172**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		19 314	0
Sum kortsiktig gjeld		**19 314**	**0**
Sum gjeld		**104 870 846**	**59 424 647**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 731 431**	**60 051 832**

Oslo, 28.02.2020
Styret i Maridalsveien 9 AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Detrick Ljosåk
styremedlem

Noter 2019

Maridalsveien 9 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 uspesifisert 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

Maridalsveien 9 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 søsterselskapet Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 3 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.19	52 669 368	52 669 368
+	Oppskrivning pr. 01.01.19	11 025 518	11 025 518
+	Tilgang kjøpte anleggsmidler	37 505 163	37 505 163
=	**Anskaffelseskost 31.12.19**	**101 200 048**	**101 200 048**
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	4 143 054	4 143 054
=	**Bokført verdi 31.12.19**	**97 056 994**	**97 056 994**
	Økonomisk levetid	100 år	

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

Note 4 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 tjenestepensjon
Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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.

Noter 2019

Maridalsveien 9 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	**2019**	**2018**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-542 289	-438 164
Skattekostnad ordinært resultat	**-542 289**	**-438 164**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 308 887	-1 219 399
Permanente forskjeller	-156 063	-164 616
Endring i midlertidige forskjeller	-1 881 769	-804 533
Skattepliktig inntekt	**-4 346 720**	**-2 188 548**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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:

	2019	**2018**	**Endring**
Varige driftsmidler	16 054 296	14 172 526	-1 881 769
Sum	**16 054 296**	**14 172 526**	**-1 881 769**
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 535 267	-2 188 548	4 346 720
Grunnlag for utsatt skatt	**9 519 028**	**11 983 978**	**2 464 950**
Utsatt skatt (22 %)	**2 094 186**	**2 636 475**	**542 289**

Noter 2019

Maridalsveien 9 AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordring	**2019**	**2018**
Mottatt konsernbidrag	2 000 000	500 000
Sum Fordring	**2 000 000**	**500 000**

Gjeld	**2019**	**2018**
Årets konsernbidrag	0	0
Langsiktig gjeld	101 337 692	56 788 172
Sum gjeld	**101 337 692**	**56 788 172**

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 103 731 431,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Maridalsveien 9 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	**Pålydende**	**Bokført**
Ordinære aksjer	432 440	1,00	432 440
Sum	**432 440**		**432 440**

Eierstruktur
Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	**Eierandel**	**Stemmeandel**
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	432 440	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	**432 440**	**100,0**	**100,0**

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	**Annen egenkapital**	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2018	432 440	194 744	627 184
Pr. 01.01.2019	**432 440**	**194 744**	627 184
Årets resultat		-1 766 598	-1 766 598
Konsernbidrag mottatt		2 000 000	2 000 000
Pr. 31.12.2019	**432 440**	**428 146**	**860 586**

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

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

Building a better working world

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Maridalsveien 9 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 9 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avvikle 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;

Penneo Dokumentnøkkel: 7M7BW-EG5JH-M145X-SDV7W-20FFU-BD3OI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
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 rettvisende 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7M7BW-EG5JH-M145X-SDV7W-20FFU-BD3OI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7M7BW-EG5JH-M145X-SDV7W-20FFU-BD3OI

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 orginalen?
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**