



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 475 829  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LILLE SCHULTZ HUS AS  
Forretningsadresse: Oscars gate 30  
0352 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: Hilde Vik Matre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2020

### 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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 381 281	7 027 776
Annen driftsinntekt		287 478	24 260
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 668 759</b>	<b>7 052 035</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning driftsmidler	7	1 411 148	1 409 868
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	2, 10	1 717 063	693 540
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 128 211</b>	<b>2 103 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 540 548</b>	<b>4 948 627</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 848	4 587
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 848</b>	<b>4 587</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 681 301	1 170 234
Annen rentekostnad		1 290 493	1 141 684
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 971 794</b>	<b>2 311 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 960 946</b>	<b>-2 307 331</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 579 602</b>	<b>2 641 296</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	347 512	571 375
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Konsernbidrag		489 916	1 142 012
Avsatt til annen egenkapital		742 174	927 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og fast eiendom		85 666 079	74 004 183
<b>Sum varige driftsmidler</b>	7, 8	<b>85 666 079</b>	<b>74 004 183</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	9	1 383 000	2 968 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 383 000</b>	<b>2 968 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>87 049 079</b>	<b>76 972 683</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 028 105	1 227 887
Konsernfordringer	6	136 089	
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 164 194</b>	<b>1 227 887</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		216 653	180 760
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>216 653</b>	<b>180 760</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 380 847</b>	<b>1 408 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 429 926</b>	<b>78 381 330</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

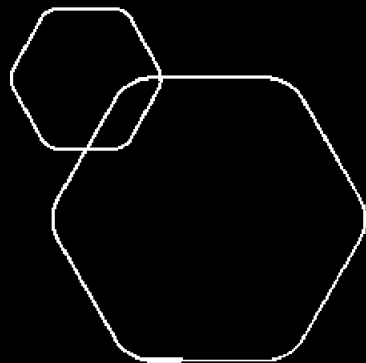
### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



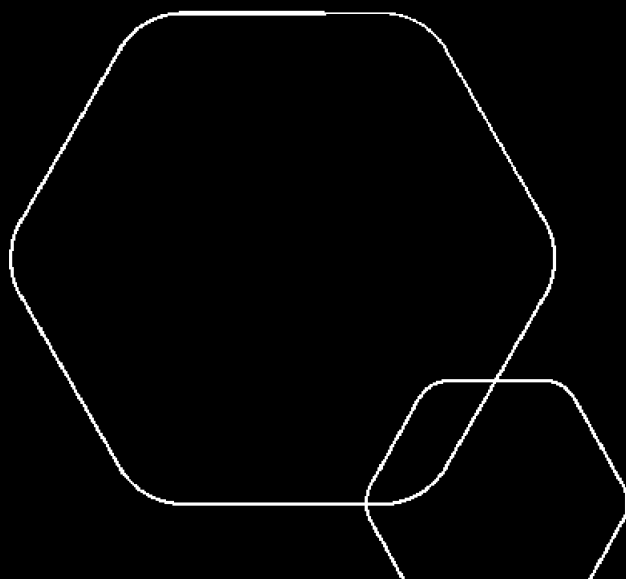
## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs		5 509 138	5 509 138
Annen innskutt egenkapital		5 012 633	5 012 633
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 521 770</b>	<b>11 521 770</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 007 670	2 265 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 007 670</b>	<b>2 265 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>14 529 441</b>	<b>13 787 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 034 631	825 300
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 034 631</b>	<b>825 300</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		123 434	
Gjeld til selskap i samme konsern	6	70 883 167	51 802 091
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 006 601</b>	<b>61 802 091</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 041 232</b>	<b>62 627 391</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		529	21 938
Betalbar skatt	4		
Utbytte		628 097	1 483 132
Annen kortsiktig gjeld	10	1 230 627	461 603
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 859 253</b>	<b>1 966 673</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 900 485</b>	<b>64 594 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 429 926</b>	<b>78 381 330</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		



**Årsregnskap 2019**  
**Lille Schultz Hus AS**

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**  
**Revisors beretning**



**Org.nr.: 916 475 829**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Lille Schultz Hus AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leieinntekt		7 381 281	7 027 776
Annen driftsinntekt		287 478	24 260
Sum driftsinntekter		7 668 759	7 052 035
Avskrivning driftsmidler	7	1 411 148	1 409 868
Annen driftskostnad	2, 10	1 717 063	693 540
Sum driftskostnader		3 128 211	2 103 408
Driftsresultat		4 540 548	4 948 627
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 848	4 587
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	1 681 301	1 170 234
Annen rentekostnad		1 290 493	1 141 684
Resultat av finansposter		-2 960 946	-2 307 331
Ordinært resultat før skattekostnad		1 579 602	2 641 296
Skattekostnad på ordinært resultat	4	347 512	571 375
Ordinært resultat		1 232 090	2 069 921
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>1 232 090</b>	<b>2 069 921</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		489 916	1 142 012
Avsatt til annen egenkapital		742 174	927 909
Sum overføringer		1 232 090	2 069 921



<b>Balanse</b>			
Lille Schultz Hus AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og fast eiendom		85 666 079	74 004 183
Sum varige driftsmidler	7, 8	85 666 079	74 004 183
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	9	1 383 000	2 968 500
Sum finansielle anleggsmidler		1 383 000	2 968 500
Sum anleggsmidler		87 049 079	76 972 683
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	9	1 028 105	1 227 887
Konsernfordringer	6	136 089	0
Sum fordringer		1 164 194	1 227 887
Bankinnskudd, kontanter o.l.		216 653	180 760
Sum omløpsmidler		1 380 847	1 408 647
<b>Sum eiendeler</b>		<b>88 429 926</b>	<b>78 381 330</b>



<b>Balanse</b>			
Lille Schultz Hus AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	1 000 000	1 000 000
Overkurs		5 509 138	5 509 138
Annen innskutt egenkapital		5 012 633	5 012 633
Sum innskutt egenkapital		11 521 770	11 521 770
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 007 670	2 265 497
Sum opptjent egenkapital		3 007 670	2 265 497
Sum egenkapital	5	14 529 441	13 787 267
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	1 034 631	825 300
Sum avsetning for forpliktelser		1 034 631	825 300
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		123 434	0
Gjeld til selskap i samme konsern	6	70 883 167	51 802 091
Sum annen langsiktig gjeld		71 006 601	61 802 091
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		529	21 938
Avsatt konsernbidrag		628 097	1 483 132
Annen kortsiktig gjeld	10	1 230 627	461 603
Sum kortsiktig gjeld		1 859 253	1 966 673
Sum gjeld		73 900 485	64 594 063
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>88 429 926</b>	<b>78 381 330</b>
Oslo, 02.03.2020			
Styret i Lille Schultz Hus AS			
<hr/>			
Bjørn Matre styreleder			



Lille Schultz Hus AS

916 475 829

## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### Driftsinntekter

Selskapets inntekter er leieinntekter. De inntektsføres etter leieavtaler og i den perioden de er opptjent.

### 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. Boligeiendommer med en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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. Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet.

### 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 2 LØNSKOSTNADER

Lille Schultz Hus AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 14 281.



Lille Schultz Hus AS

916 475 829

## NOTE 3 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Lille Schultz Hus AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Lille Oslo Eiendom AS	1 000 000	100,0
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0

## NOTE 4 SKATT

### Årets skattekostnad

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	138 181	341 120
Endring i utsatt skatt	209 331	230 255
Skattekostnad ordinært resultat	347 512	571 375

### Skattepliktig inntekt:

Ordinært resultat før skatt	1 579 602	2 641 296
Permanente forskjeller	0	6 047
Endring i midlertidige forskjeller	-951 505	-1 094 928
Avgitt konsernbidrag	-628 097	-1 483 132
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-69 283
Skattepliktig inntekt	0	0

### Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	138 181	341 120
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-138 181	-341 120
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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	4 702 869	3 751 365	-951 505
Sum	4 702 869	3 751 365	-951 505
Utsatt skatt (22 %)	1 034 631	825 300	-209 331



Lille Schultz Hus AS

916 475 829

## NOTE 5 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	1 000 000	5 509 138	5 012 633	2 265 497	13 787 267
Pr 01.01.2019	1 000 000	5 509 138	5 012 633	2 265 497	13 787 267
Årets resultat		0		1 232 090	1 232 090
Avsatt konsernbidrag				-489 916	-489 916
Pr 31.12.2019	1 000 000	5 509 138	5 012 633	3 007 670	14 529 441

## NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

	Andre fordringer	
	2019	2018
Foretak i samme konsern	136 089	70 866
Sum	136 089	70 866

	Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018
Foretak i samme konsern	70 883 167	51 802 091
Sum	70 883 167	51 802 091

Langsiktig gjeld er gjeld til morselskapet. Det er avtalt en rente på 3,5 %. Kostnadsførte renter i 2019 er 1 681 301 kr.

## NOTE 7 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	79 552 753	79 552 753
Tilgang kjøpte anleggsmidler	13 073 044	13 073 044
Anskaffelseskost 31.12.19	92 625 797	92 625 797
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	6 959 718	6 959 718
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19	6 959 718	6 959 718
Bokført verdi 31.12.19	85 666 079	85 666 079
Årets ordinære avskrivninger	1 411 148	1 411 148

Inkludert i denne posten er kr 6 588 249 tilgode merverdiavgift etter overføring av justeringsrett. Det er 5 år igjen av justeringsperioden, og per dagens utleie så vil saldoen nedskrives med 1 317 686 per år.



Lille Schultz Hus AS 916 475 829

## NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	10 000 000
Sum	0	10 000 000
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	85 666 079	74 004 183
Sum	85 666 079	74 004 183

Eiendommer med samlet bokført verdi kr 86 666 079 er i sin helhet pantsatt for gjeld tatt opp i morselskapet Lille Oslo Eiendom AS.

Selskapet har ikke gjeld med forfall etter 5 år.

## NOTE 9 FORDRINGER

Inkludert i andre kortsiktige fordringene er kr 1 028 105 er MVA tilgode som er utbetalt i 2020.

Andre langsiktige fordringer med kr 1 383 000 er i sin helhet forskuddsbetaling for leiligheter i bestilling.

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

## NOTE 10 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Lille Schultz Hus AS kjøper tjenester for drift av eiendommen og administrative tjenester fra morselskapet.

Alle transaksjoner er gjennomført til normale forretningsmessige betingelser.

For 2019 er det bokført 1 057 432 kr for kjøp fra nærstående. Dette beløpet er inkludert i annen kortsiktig gjeld.



## ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR

ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48

1341 SLEPENDEN

TLF. 67 80 90 80

ORG.NR. 980 906 965

E-POST: [ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO](mailto:ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO)

Til generalforsamlingen i Lille Schultz Hus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Lille Schultz Hus AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 232 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets 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 utilsiktede feil.

---

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



## ECHAS REVISJON AS

---

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 avviklet.

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Slependen, 4. mars 2020  
Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen  
Statsautorisert revisor