



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 147 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUNNAR SCHJELDERUPSVEI 33
EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Stensberggata 27
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 07.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 390 992	6 739 795
Sum inntekter		6 390 992	6 739 795
Kostnader			
Annen driftskostnad	2		1 440
Sum kostnader			1 440
Driftsresultat		6 390 992	6 738 355
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 560 788	2 435 547
Sum finanskostnader		2 560 788	2 435 547
Netto finans		-2 560 788	-2 435 547
Ordinært resultat før skattekostnad		3 830 204	4 302 808
Skattekostnad på ordinært resultat	5	788 822	943 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 041 382	3 359 329
Årsresultat	7	3 041 382	3 359 329
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 041 382	3 359 329
Totalresultat		3 041 382	3 359 329
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	2 713 957	3 003 672
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 425	355 657
Sum overføringer og disponeringer		3 041 382	3 359 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	107 734 344	107 734 344
Sum varige driftsmidler		107 734 344	107 734 344
Sum anleggsmidler		107 734 344	107 734 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		107 734 344	107 734 344
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	1 256 101	1 256 101
Sum innskutt egenkapital		1 356 101	1 356 101
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 589 297	9 261 871
Sum opptjent egenkapital		9 589 297	9 261 871
Sum egenkapital		10 945 398	10 617 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 026 746	2 048 586
Sum avsetninger for forpliktelser		2 026 746	2 048 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 026 746	2 048 586
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	4	94 762 200	95 067 786
Sum kortsiktig gjeld		94 762 200	95 067 786
Sum gjeld		96 788 946	97 116 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 734 344	107 734 344



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 Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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;



- 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2019

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel

statsautorisert revisor



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

2019-05-06 15:01:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: CGUEN-FY6T2-YWNT8-KFA61-PDEIS-13EXC

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>



Årsregnskap

2018

Gunnar Schjelderupsvei 33
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:920 147 623



Resultatregnskap			
Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt	1	6 390 992	6 739 795
Sum driftsinntekter		6 390 992	6 739 795
Annen driftskostnad	2	0	1 440
Sum driftskostnader		0	1 440
Driftsresultat		6 390 992	6 738 355
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 560 788	2 435 547
Resultat av finansposter		-2 560 788	-2 435 547
Ordinært resultat før skattekostnad		3 830 204	4 302 808
Skattekostnad på ordinært resultat	5	788 822	943 479
Ordinært resultat		3 041 382	3 359 329
Årsresultat	7	3 041 382	3 359 329
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	7	2 713 957	3 003 672
Avsatt til annen egenkapital		327 425	0
Overført fra annen egenkapital		0	-355 657
Sum overføringer		3 041 382	3 359 329
Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS		Side 2	



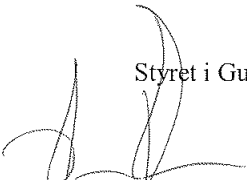
Balanse			
Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	107 734 344	107 734 344
Sum varige driftsmidler		<u>107 734 344</u>	<u>107 734 344</u>
Sum anleggsmidler		<u>107 734 344</u>	<u>107 734 344</u>
Omløpsmidler			
Sum eiendeler		<u>107 734 344</u>	<u>107 734 344</u>

Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS Side 3



Balanse			
Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	1 256 101	1 256 101
Sum innskutt egenkapital		1 356 101	1 356 101
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 589 297	9 261 871
Sum opptjent egenkapital		9 589 297	9 261 871
Sum egenkapital		10 945 398	10 617 972
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 026 746	2 048 586
Sum avsetning for forpliktelser		2 026 746	2 048 586
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	4	94 762 200	95 067 786
Sum kortsiktig gjeld		94 762 200	95 067 786
Sum gjeld		96 788 946	97 116 372
Sum egenkapital og gjeld		107 734 344	107 734 344

Oslo, 28.02.2019
Styret i Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS

 Helge Krogsbøl styreleder	 May Irene Derrick Ljosåk styremedlem
---	---

Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS Side 4



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

Note 0 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.

Konsern

Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS er et selskap i Fredensborgkonsernet og et datterselskap av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensbergata 27 i Oslo.



Note 1 Leieinntekter

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

Note 2 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 Norge AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	107 734 344	107 734 344
= Anskaffelseskost 31.12.18	107 734 344	107 734 344
= Bokført verdi 31.12.18	107 734 344	107 734 344

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.

Selskapet er i en pågående diskusjon med Oslo kommune relatert til kommunal forkjøpsrett, og hvorvidt det foreligger en slik forkjøpsrett på selskapets eiendom. Selskapets ultimate morselskap, Fredensborg AS, har stilt en garanti for ethvert tap som måtte oppstå i selskapet som følge av diskusjonen.

Note 4 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	3 524 619	3 952 200
Langsiktig gjeld	91 237 581	91 115 586
Sum gjeld	94 762 200	95 067 786

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 107 734 344,-.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	810 662	948 528
Endring i utsatt skatt	-21 840	-5 049
Skattekostnad ordinært resultat	788 822	943 479
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 830 204	4 302 808
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-305 586	-350 608
Avgitt konsernbidrag	-3 524 619	-3 952 200
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	810 662	948 528
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-810 662	-948 528
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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	9 212 480	8 906 894	-305 586
Sum	9 212 480	8 906 894	-305 586
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 026 746	2 048 586	21 840

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Note 7 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	1 256 101	9 261 871	10 617 972
+/- Årets resultat			3 041 382	3 041 382
Avsatt konsernbidrag			-2 713 957	-2 713 957
Egenkapital 31.12.	100 000	1 256 101	9 589 297	10 945 398

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