Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 151 892
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJERDRUMSVEI 12 EIENDOMSSELSKAP 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	19 582 599	8 688 161
Sum inntekter		**19 582 599**	**8 688 161**
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	165 786	126 949
Annen driftskostnad		5 596	
Sum kostnader		**171 382**	**126 949**
Driftsresultat		**19 411 217**	**8 561 212**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 296 052	9 504 202
Annen finanskostnad		979	
Sum finanskostnader		**8 297 031**	**9 504 202**
Netto finans		**-8 297 031**	**-9 504 202**
Ordinært resultat før skattekostnad		**11 114 186**	**-942 990**
Skattekostnad	5	2 446 351	818 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		**8 667 835**	**-1 761 799**
Årsresultat	8	**8 667 835**	**-1 761 799**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**8 667 835**	**-1 761 799**
Totalresultat		**8 667 835**	**-1 761 799**
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 668 890	2 722 584
Overført fra annen egenkapital		-1 055	-4 484 383
Sum overføringer og disponeringer		**8 667 835**	**-1 761 799**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter,bygninger o.a. fast eiendom	4	421 115 266	426 895 456
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	512 969	634 743
Sum varige driftsmidler	4	**421 628 234**	**427 530 199**
Sum anleggsmidler		**421 628 234**	**427 530 199**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			29 284 629
Sum fordringer			**29 284 629**
Sum omløpsmidler		**0**	**29 284 629**
SUM EIENDELER		**421 628 235**	**456 814 829**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 853 625	2 853 625
Sum innskutt egenkapital		**2 883 625**	**2 883 625**
Opptjent egenkapital			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital		193 972 013	193 973 068
Sum opptjent egenkapital		**193 972 013**	**193 973 068**
Sum egenkapital	8	**196 855 638**	**196 856 693**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 222	5 942
Sum avsetninger for forpliktelser		**7 222**	**5 942**
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	6	213 651 414	256 241 840
Sum annen langsiktig gjeld		**213 651 414**	**256 241 840**
Sum langsiktig gjeld		**213 658 636**	**256 247 782**
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6	11 113 961	3 535 823
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			174 531
Sum kortsiktig gjeld		**11 113 961**	**3 710 354**
Sum gjeld		**224 772 597**	**259 958 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**421 628 235**	**456 814 829**

Årsregnskap

2019

Gjerdrumsvei 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:915 151 892

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt	2	19 582 599	8 688 161
Sum driftsinntekter		**19 582 599**	**8 688 161**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	165 786	126 949
Annen driftskostnad		5 596	0
Sum driftskostnader		**171 382**	**126 949**
Driftsresultat		**19 411 217**	**8 561 212**
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-8 296 052	-9 504 202
Annen finanskostnad		-979	0
Resultat av finansposter		**-8 297 031**	**-9 504 202**
Resultat før skattekostnad		**11 114 186**	**-942 990**
Skattekostnad	5	-2 446 351	-818 809
Årsresultat	**8**	**8 667 835**	**-1 761 799**
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		8 668 890	2 722 584
Overført fra annen egenkapital		1 055	4 484 383
Sum overføringer		**8 667 835**	**-1 761 799**

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter,bygninger o.a. fast eiendom	4	421 115 266	426 895 456
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	512 969	634 743
Sum varige driftsmidler	**4**	**421 628 234**	**427 530 199**
Sum anleggsmidler		**421 628 234**	**427 530 199**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	29 284 629
Sum fordringer		**0**	**29 284 629**
Sum omløpsmidler		**0**	**29 284 629**
Sum eiendeler		**421 628 235**	**456 814 829**

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		2 853 625	2 853 625
Sum innskutt egenkapital		**2 883 625**	**2 883 625**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		193 972 013	193 973 068
Sum opptjent egenkapital		**193 972 013**	**193 973 068**
Sum egenkapital	**8**	**196 855 638**	**196 856 693**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	7 222	5 942
Sum avsetning for forpliktelser		**7 222**	**5 942**
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	6	213 651 414	256 241 840
Sum annen langsiktig gjeld		**213 651 414**	**256 241 840**
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	6	11 113 961	3 535 823
Skyldig offentlige avgifter		0	174 531
Sum kortsiktig gjeld		**11 113 961**	**3 710 354**
Sum gjeld		**224 772 597**	**259 958 136**
Sum egenkapital og gjeld		**421 628 235**	**456 814 829**

Oslo, 28.02.2020
Styret i Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS 915 151 892

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.

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

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS 915 151 892

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 tjenestepensjon

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

Revisor

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

Note 4 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.19	426 895 456	761 692	427 657 148
+	Tilgang kjøpte anleggsmidler	-5 780 190		-5 780 190
=	**Anskaffelseskost 31.12.19**	**421 115 266**	**761 692**	**421 876 958**
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		248 723	248 723
=	**Bokført verdi 31.12.19**	**421 115 266**	**512 969**	**421 628 235**
	Årets ordinære avskrivninger		121 775	121 775

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.

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS 915 151 892

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 445 071	813 239
Endring i utsatt skatt	1 280	5 570
Skattekostnad ordinært resultat	**2 446 351**	**818 809**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 114 186	-942 990
Permanente forskjeller	5 596	4 504 203
Endring i midlertidige forskjeller	-5 821	-25 390
Avgitt konsernbidrag	-11 113 961	-3 535 823
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 445 071	813 239
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 445 071	-813 239
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	32 828	27 007	-5 821
Sum	**32 828**	**27 007**	**-5 821**
Utsatt skatt (22 %)	**7 222**	**5 942**	**-1 281**

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	213 651 414	256 241 840
Årets konsernbidrag	11 113 961	-3 535 823
Sum	**224 765 375**	**252 706 017**

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS 915 151 892

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	**30 000**		**30 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	**30 000**	**100,0**	**100,0**

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	30 000	2 853 625	193 973 068	196 856 693
Pr 01.01.2019	**30 000**	**2 853 625**	**193 973 068**	**196 856 693**
Årets resultat			8 667 835	8 667 835
Avgitt konsernbidrag			-8 668 890	-8 668 890
Pr 31.12.2019	**30 000**	**2 853 625**	**193 972 013**	**196 855 638**

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

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 Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap 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;

Pemneo Dokumentnøkkel: B13MF-CNOZX-SAO4J-EU2VS-L5NHU-ZANZQ

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

Pemneo Dokumentnøkkel: B13MF-CNOZX-SAO4J-EU2VS-L5NHU-ZANZQ

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 15:24:41Z

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B13MF-CNOZX-SAO4J-EU2VS-L5NHU-ZANZQ

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**