



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 080 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: 28.02.2019

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	2	2 847 518	3 259 845
Sum inntekter		2 847 518	3 259 845
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3		13 501
Sum kostnader			13 501
Driftsresultat		2 847 518	3 246 344
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 285 077	1 116 399
Sum finanskostnader		1 285 077	1 116 399
Netto finans		-1 285 077	-1 116 399
Ordinært resultat før skattekostnad		1 562 441	2 129 945
Skattekostnad på ordinært resultat	5	138 832	370 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 423 609	1 759 422
Årsresultat	8	1 423 609	1 759 422
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 423 609	1 759 422
Totalresultat		1 423 609	1 759 422
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 585 370
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 423 609	174 052
Sum overføringer og disponeringer		1 423 609	1 759 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	51 959 822	50 477 007
Sum varige driftsmidler		51 959 822	50 477 007
Sum anleggsmidler		51 959 822	50 477 007
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		51 959 822	50 477 007
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8, 7	331 327	331 327
Sum innskutt egenkapital		331 327	331 327
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 607 788	184 179
Sum opptjent egenkapital		1 607 788	184 179
Sum egenkapital	8	1 939 115	515 506
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 374 108	3 235 276
Sum avsetninger for forpliktelser		3 374 108	3 235 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	46 646 599	44 640 212
Sum annen langsiktig gjeld		46 646 599	44 640 212
Sum langsiktig gjeld		50 020 707	47 875 488
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6		2 086 013
Sum kortsiktig gjeld			2 086 013
Sum gjeld		50 020 707	49 961 501
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 959 822	50 477 007



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 Maridalsveien 11 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 11 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 risikoen, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

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: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 84.209.xxx.xxx

2019-03-01 20:09:59Z



Penneo Dokumentnr: U1611-7C-48C-HY1X6-GKFDI-TXVBZ-NKMRW

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

Maridalsveien 11 AS

Org.nr.:889 080 132



Resultatregnskap			
Maridalsveien 11 AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 847 518	3 259 845
Sum driftsinntekter		2 847 518	3 259 845
Annen driftskostnad	3	0	13 501
Sum driftskostnader		0	13 501
Driftsresultat		2 847 518	3 246 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 285 077	1 116 399
Resultat av finansposter		-1 285 077	-1 116 399
Ordinært resultat før skattekostnad		1 562 441	2 129 945
Skattekostnad på ordinært resultat	5	138 832	370 523
Årsresultat	8	1 423 609	1 759 422
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	1 585 370
Annen egenkapital		1 423 609	174 052
Sum overføringer		1 423 609	1 759 422



Balanse			
Maridalsveien 11 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	<u>51 959 822</u>	<u>50 477 007</u>
Sum varige driftsmidler		<u>51 959 822</u>	<u>50 477 007</u>
Sum anleggsmidler		<u>51 959 822</u>	<u>50 477 007</u>
SUM EIENDELER		<u>51 959 822</u>	<u>50 477 007</u>

Maridalsveien 11 AS, orgnr. 889 080 132 Side 3

**Balanse**

Maridalsveien 11 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	331 327	331 327
Sum innskutt egenkapital		<u>331 327</u>	<u>331 327</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 607 788	184 179
Sum opptjent egenkapital		<u>1 607 788</u>	<u>184 179</u>
Sum egenkapital	8	<u>1 939 115</u>	<u>515 506</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 374 108	3 235 276
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 374 108</u>	<u>3 235 276</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	46 646 599	44 640 212
Sum annen langsiktig gjeld		<u>46 646 599</u>	<u>44 640 212</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	0	2 086 013
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 086 013</u>
Sum gjeld		<u>50 020 707</u>	<u>49 961 501</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>51 959 822</u>	<u>50 477 007</u>

Oslo, 28.02.2019
Styret i Maridalsveien 11 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Maridalsveien 11 AS, orgnr. 889 080 132 Side 4



Noter 2018

Maridalsveien 11 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 2018

Maridalsveien 11 AS

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet og et datterselskap i Heimstaden Bostad Invest 10 AS konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.

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

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	46 895 245	46 895 245
+ Oppskrivning pr. 01.01.18	5 647 137	5 647 137
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 482 815	1 482 815
= Anskaffelseskost 31.12.18	54 025 197	54 025 197
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	2 065 375	2 065 375
= Bokført verdi 31.12.18	51 959 822	51 959 822

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.



Noter 2018

Maridalsveien 11 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	500 643
Endring i utsatt skatt	138 832	-130 120
Skattekostnad ordinært resultat	138 832	370 523
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 562 441	2 129 945
Permanente forskjeller	-292 004	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 341 637	-43 932
Avgitt konsernbidrag	0	-2 086 013
Skattepliktig inntekt	-71 200	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	500 643
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-500 643
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	15 408 053	14 066 416	-1 341 637
Sum	15 408 053	14 066 416	-1 341 637
Akkumulert fremførbart underskudd	-71 200	0	71 200
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	15 336 853	14 066 416	-1 270 437
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	3 374 108	3 235 276	-138 832

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2018	2017
Avsatt konsernbidrag	0	2 086 013
Langsiktig gjeld	46 646 599	44 640 212
Sum gjeld	46 646 599	46 726 225

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 51 959 822,-.



Noter 2018

Maridalsveien 11 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Maridalsveien 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	331 327	1,00	331 327
Sum	331 327		331 327

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	331 327	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	331 327	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	331 327	184 179	515 506
Pr. 01.01.2018	331 327	184 179	515 506
Årets resultat		1 423 609	1 423 609
Konsernbidrag avgitt		0	0
Pr. 31.12.2018	331 327	1 607 788	1 939 115

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