



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 934 142  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOGNSVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 760	
Annen driftsinntekt		3 781 938	4 899 210
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 801 698</b>	<b>4 899 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	102 005 133	
Annen driftskostnad	4	3 376 123	3 663 392
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 381 256</b>	<b>3 663 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 579 557</b>	<b>1 235 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		181 189	
Annen renteinntekt		277	
Annen finansinntekt		215	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 681</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 146 349	
Annen rentekostnad		3 146 211	
Annen finanskostnad		7 120	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 299 681</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 118 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-107 697 558</b>	<b>1 235 818</b>
Skattekostnad på resultat	6	-23 693 463	271 880
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-5 716 733	
Avsatt til annen egenkapital			963 938
Overført fra annen egenkapital		-78 287 362	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	25 683 167	1 989 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25 683 167</b>	<b>1 989 704</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	83 646 825	185 405 133
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	24 308	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>83 671 132</b>	<b>185 405 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 354 299</b>	<b>187 394 837</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		65 058 216	
Konsernfordringer		6 035 214	
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 093 430</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			-100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>71 093 430</b>	<b>-100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital		6 000 001	6 000 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 100 001</b>	<b>6 100 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 567 925	108 855 287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 567 925</b>	<b>108 855 287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>36 667 926</b>	<b>114 955 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 301 460	
Langsiktig konserngjeld	8	79 937 927	72 439 449
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>143 239 387</b>	<b>72 439 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>143 239 387</b>	<b>72 439 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		187 956	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		352 460	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 416</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 779 803</b>	<b>72 439 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 658533

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 934 142  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SOGNSVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Marianne Frønsdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 917 934 142  
SOGNSVEIEN 9 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 760	
Annen driftsinntekt		3 781 938	4 899 210
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 801 698</b>	<b>4 899 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	102 005 133	
Annen driftskostnad	4	3 376 123	3 663 392
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 381 256</b>	<b>3 663 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 579 557</b>	<b>1 235 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		181 189	
Annen renteinntekt		277	
Annen finansinntekt		215	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 681</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 146 349	
Annen rentekostnad		3 146 211	
Annen finanskostnad		7 120	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 299 681</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-6 118 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-107 697 558</b>	<b>1 235 818</b>
Skattekostnad på resultat	6	-23 693 463	271 880
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Konsernbidrag	-5 716 733	
Avsatt til annen egenkapital		963 938
Overført fra annen egenkapital	-78 287 362	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>



Organisasjonsnr: 917 934 142  
SOGNSVEIEN 9 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	25 683 167	1 989 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25 683 167</b>	<b>1 989 704</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	83 646 825	185 405 133
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	24 308	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>83 671 132</b>	<b>185 405 133</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 354 299</b>	<b>187 394 837</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		65 058 216	
Konsernfordringer		6 035 214	
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 093 430</b>	

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			-100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>-100</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>71 093 430</b>	<b>-100</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		6 000 001	6 000 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 100 001</b>	<b>6 100 001</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		30 567 925	108 855 287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 567 925</b>	<b>108 855 287</b>



<b>Sum egenkapital</b>	7	36 667 926	114 955 288
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		63 301 460	
Langsiktig konserngjeld	8	79 937 927	72 439 449
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>143 239 387</b>	<b>72 439 449</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>143 239 387</b>	<b>72 439 449</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		187 956	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		352 460	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 416</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 779 803</b>	<b>72 439 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>



Organisasjonsnr: 917 934 142  
SOGNSVEIEN 9 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

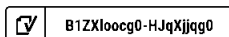


# Årsregnskap

**2023**

**Sognsveien 9 AS**

Org.nr.:917 934 142



B1ZXloocg0-HJqXjicg0



## Årsberetning 2023 for Sognsveien 9 AS

Denne årsberetningen gjelder Sognsveien 9 AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

### Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 3 801 698 i 2023 med et ordinært resultat før skatt på NOK -107 697 558 for 2023

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK 36 667 926 sammenlignet med NOK 114 955 288 året før.

### Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

### Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

### Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

### Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

### Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

### Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

### Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

### Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

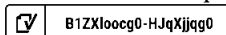
### Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2023 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2024. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

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

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell





risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

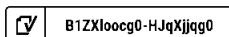
Oslo, 15.04.2024  
Styret i Sognsveien 9 AS

---

Marianne Frønsdal  
styreleder

---

Christoffer Øvereng Haugan  
styremedlem





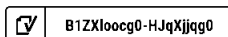
<b>Resultatregnskap</b>			
Sognsveien 9 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		19 760	0
Annen driftsinntekt		3 781 938	4 899 210
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 801 698</b>	<b>4 899 210</b>
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	102 005 133	0
Annen driftskostnad	4	3 376 123	3 663 392
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>105 381 256</b>	<b>3 663 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 579 557</b>	<b>1 235 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		181 189	0
Annen renteinntekt		277	0
Annen finansinntekt		215	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 146 349	0
Annen rentekostnad		3 146 211	0
Annen finanskostnad		7 120	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 118 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-107 697 558</b>	<b>1 235 818</b>
Skattekostnad på resultat	6	-23 693 463	271 880
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		5 716 733	0
Avsatt til annen egenkapital		0	963 938
Overført fra annen egenkapital		78 287 362	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-84 004 095</b>	<b>963 938</b>



<b>Balanse</b>			
Sognsveien 9 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	25 683 167	1 989 704
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>25 683 167</b>	<b>1 989 704</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	83 646 825	185 405 133
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	24 308	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5</b>	<b>83 671 132</b>	<b>185 405 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 354 299</b>	<b>187 394 837</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		65 058 216	0
Konsernfordringer		6 035 214	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>71 093 430</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	-100
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>71 093 430</b>	<b>-100</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>


Sognsveien 9 AS

Side 5





<b>Balanse</b>			
Sognsveien 9 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		6 000 001	6 000 001
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 100 001</b>	<b>6 100 001</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		30 567 925	108 855 287
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>30 567 925</b>	<b>108 855 287</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>36 667 926</b>	<b>114 955 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	8	79 937 927	72 439 449
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 301 460	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>143 239 387</b>	<b>72 439 449</b>
Leverandørgjeld		187 956	0
Annen kortsiktig gjeld		352 460	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>540 416</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 779 803</b>	<b>72 439 449</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>180 447 729</b>	<b>187 394 737</b>
Oslo, 15.04.2024 Styret i Sognsveien 9 AS			
_____ Marianne Frønsdal styreleder		_____ Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	
Sognsveien 9 AS		Side 6	

 B1ZXloocg0-HJqXjjeq0



## Noter 2023

Sognsveien 9 AS

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

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av 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.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Inntående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

### 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



## Noter 2023

Sognsveien 9 AS

fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Konsern

Selskapet inngår i en likviditetsordning (cashpool) hvor selskapet har felles likvider med mor, Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.

### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det er ikke identifisert vesentlige forhold eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapet eiendeler og forpliktelser. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

### Note 3 Leieinntekter og kostnader

Selskapet ble tidligere drevet av Heimstaden Norway AS via en barehouse-avtale. Avtalen ble avsluttet ved utgangen av 2022, og selskapet driftes selvstendig fra 01.01.2023.

Som følger av barehouse avtalen var det ingen eksterne kundefordringer eller leverandørgjeld i 2022 da all fakturering gikk gjennom Heimstaden Norway AS.

Virksomhetsområdet til selskapet er utleie av eiendom. Alle eiendommer er i Oslo og Akershus.

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift og rabatter.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden.

### 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 tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Revisjonshonorar er 13 653 ,- ekskl.mva.



## Noter 2023

Sognsveien 9 AS

### Note 5 Anleggsmidler

Forventet økonomisk levetid av : 3-7 år

Eiendommen har blitt nedskrevet med NOK 102 005 133 til virkelig verdi.

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	185 405 133		185 405 133
Tilgang kjøpte driftsmidler	246 825	24 308	271 132
<b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>185 651 957</b>	<b>24 308</b>	<b>185 676 265</b>
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	102 005 133		102 005 133
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	102 005 133	0	102 005 133
<b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>83 646 825</b>	<b>24 308</b>	<b>83 671 132</b>
Årets nedskrivninger	102 005 133		102 005 133



**Noter 2023**

Sognsveien 9 AS

**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-23 693 463	271 880
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-23 693 463</b>	<b>271 880</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-107 697 558	1 235 818
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	101 980 825	-4 984
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 230 834
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 716 733</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-99 930 126	2 050 699	101 980 825
<b>Sum</b>	<b>-99 930 126</b>	<b>2 050 699</b>	<b>101 980 825</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 811 541	-11 094 808	5 716 733
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-116 741 667</b>	<b>-9 044 109</b>	<b>107 697 558</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-25 683 167</b>	<b>-1 989 704</b>	<b>23 693 463</b>

**Note 7 Egenkapital****Rskl. § 7-25**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	0	6 000 001	108 855 287	114 955 288
Årets resultat				-84 004 095	-84 004 095
Konsernbidrag mottatt			5 716 733		5 716 733
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>11 716 733</b>	<b>24 851 192</b>	<b>36 667 926</b>



## Noter 2023

Sognsveien 9 AS

### Note 8 Konsernmellomværende og pantheftelser

Rente- inntekt/kostnad beregnes kvartalsvis av banken etter markedsrenten.  
Endring i leverandørgjeld spesifiseres i note 3 Leieinntekter og kostnader

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

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordring konsernselskap	318 481	0
Mottatt konsernbidrag	5 716 733	0
Kundefordring mot konsernselskap	0	
<b>Sum fordringer</b>	<b>6 035 214</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til konsernselskap	79 937 927	72 439 449
Leverandørgjeld til konsernselskap	142 315	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>80 080 243</b>	<b>72 439 449</b>

Eiendommene er stilt som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stilt som pant er bygninger til kr .83 658 824

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sognsveien 9 AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	1 000	100,0	100,0



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.04.2024 20:28

SENT BY OWNER:  
Ferdinand Ekpete - 15.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:  
HJqXjjqg0

ENVELOPE ID:  
B1ZXloocg0-HJqXjjqg0

DOCUMENT NAME:  
Sognsveien 9 AS 15.04.24.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Frønsdal marianne.fronsdal@heimstaden.com	Signed	15.04.2024 16:33	Email	IP: 145.253.135.124
	Authenticated	15.04.2024 16:31	Low	IP: 145.253.135.124
Christoffer Haugan christoffer.haugan@heimstaden.no	Signed	15.04.2024 20:28	Email	IP: 85.165.147.251
	Authenticated	15.04.2024 20:20	Low	IP: 85.165.147.251

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 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 Sognsveien 9 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sognsveien 9 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 03. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Dalby  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Dalby, Kristian	2024-06-03

Identification

 bankID™ Dalby, Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))