



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 183 451
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOVNER BOLIGEIENDOM 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			
Leieinntekter	2	9 830 650	11 408 407
Sum inntekter		9 830 650	11 408 407
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4		
Driftsresultat		9 830 650	11 408 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		238 430	206 668
Sum finansinntekter		238 430	206 668
Netto finans		238 430	206 668
Ordinært resultat før skattekostnad		10 069 080	11 615 075
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 215 197	2 656 631
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 853 883	8 958 444
Årsresultat		7 853 883	8 958 444
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 853 883	8 958 444
Totalresultat		7 853 883	8 958 444
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		4 677 474	6 072 459
Avsatt til annen egenkapital		3 176 409	2 885 985
Sum overføringer og disponeringer		7 853 883	8 958 444



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	113 417 635	108 775 662
Sum varige driftsmidler		113 417 635	108 775 662
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	8 770 156	11 229 361
Sum finansielle anleggsmidler		8 770 156	11 229 361
Sum anleggsmidler		122 187 791	120 005 022
Omløpsmidler			
Varer			
Andre kortsiktige fordringer	6		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		122 187 791	120 005 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	431 787	431 787
Overkurs		92 490 121	92 490 121
Sum innskutt egenkapital		92 921 908	92 921 908
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 046 818	18 870 409
Sum opptjent egenkapital		22 046 818	18 870 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	8	114 968 726	111 792 317
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 222 304	326 394
Sum avsetninger for forpliktelser		1 222 304	326 394
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 222 304	326 394
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	5 996 761	7 886 311
Sum kortsiktig gjeld		5 996 761	7 886 311
Sum gjeld		7 219 065	8 212 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 187 791	120 005 022



Årsregnskap

2019

Stovner Boligeiendom AS

Org.nr.:968 183 451



Resultatregnskap			
Stovner Boligeiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter	2	9 830 650	11 408 407
Sum driftsinntekter		9 830 650	11 408 407
Driftsresultat		9 830 650	11 408 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		238 430	206 668
Resultat av finansposter		238 430	206 668
Ordinært resultat før skattekostnad		10 069 080	11 615 075
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 215 197	2 656 631
Årsresultat		7 853 883	8 958 444
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		4 677 474	6 072 459
Avsatt til annen egenkapital		3 176 409	2 885 985
Sum overføringer		7 853 883	8 958 444


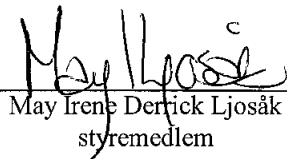
Stovner Boligeiendom AS Org.nr: 968 183 451



Balanse			
Stovner Boligeiendom AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	113 417 635	108 775 662
Sum varige driftsmidler		<u>113 417 635</u>	<u>108 775 662</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	8 770 156	11 229 361
Sum finansielle anleggsmidler		<u>8 770 156</u>	<u>11 229 361</u>
Sum anleggsmidler		<u>122 187 791</u>	<u>120 005 022</u>
Sum eiendeler		<u>122 187 791</u>	<u>120 005 022</u>

Stovner Boligeiendom AS Org.nr: 968 183 451



Balanse			
Stovner Boligeiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	431 787	431 787
Overkurs		92 490 121	92 490 121
Sum innskutt egenkapital		92 921 908	92 921 908
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 046 818	18 870 409
Sum opptjent egenkapital		22 046 818	18 870 409
Sum egenkapital	8	114 968 726	111 792 317
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 222 304	326 394
Sum avsetning for forpliktelser		1 222 304	326 394
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	5 996 761	7 886 311
Sum kortsiktig gjeld		5 996 761	7 886 311
Sum gjeld		7 219 065	8 212 705
Sum egenkapital og gjeld		122 187 791	120 005 022
Oslo, 28.02.2020			
Styret i Stovner Boligeiendom AS			
			
Helge Krogsbøl styreleder		May Irene Dertick Ljosåk styremedlem	
Stovner Boligeiendom AS		Org.nr: 968 183 451	



Noter 2019

Stovner Boligeiendom 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 spesifisert 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 2019

Stovner Boligeiendom AS

Konsern

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

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 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	119 402 544	119 402 544
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 641 974	4 641 974
= Anskaffelseskost 31.12.19	124 044 517	124 044 517
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	10 626 882	10 626 882
= Bokført verdi 31.12.19	113 417 635	113 417 635

Økonomisk levetid 100 år

Eiendommen er en boligeiendom. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurdert at denne har en verdi som overstiger bokført verdi.

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

**Noter 2019**

Stovner Boligeiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 319 287	1 813 852
Endring i utsatt skatt	895 910	842 779
Skattekostnad ordinært resultat	2 215 197	2 656 631
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 069 080	11 615 075
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 072 319	-3 728 764
Avgitt konsernbidrag	-5 996 761	-7 886 311
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 319 287	1 813 852
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 319 287	-1 813 852
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	5 538 134	1 461 366	-4 076 768
Gevinst – og tapskonto	17 795	22 244	4 449
Sum	5 555 929	1 483 610	-4 072 319
Utsatt skatt (22 %)	1 222 304	326 394	-895 910



Noter 2019

Stovner Boligeiendom AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2019	2018
Langsiktig fordring	8 770 156	11 229 361
Sum fordringer	8 770 156	11 229 361

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	5 996 761	7 886 311
Sum gjeld	5 996 761	7 886 311

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 113 417 635,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stovner Boligeiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	143 929	3,00	431 787
Sum	143 929		431 787

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	143 929	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	143 929	100,0	100,0



Noter 2019

Stovner Boligeiendom AS

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	431 787	92 490 121	18 870 409	111 792 317
+/- Årets resultat			7 853 883	7 853 883
+/- Konsernbidrag			-4 677 474	-4 677 474
Egenkapital 31.12.	431 787	92 490 121	22 046 818	114 968 726

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 Stovner Boligeiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stovner Boligeiendom 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i 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 legges 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;



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 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, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EBYJO-BIMENX-ELZED-56L34-0G21H-IVX23



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 14:55:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: EBYJO-BMENVX-ELZED-56L34-0G27H-IVX23

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>