



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 805 924
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVEN BRUNS GATE 7 AS
Forretningsadresse: Stensberggata 27
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Mathias Gaarde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 08.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 702 902	3 106 233
Sum inntekter		3 702 902	3 106 233
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3		
Driftsresultat		3 702 902	3 106 233
Rentekostnad til foretak i samme konsern		858 386	1 104 331
Sum finanskostnader		858 386	1 104 331
Netto finans		-858 386	-1 104 331
Ordinært resultat før skattekostnad		2 844 516	2 001 902
Skattekostnad på ordinært resultat	6	581 258	427 495
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 263 258	1 574 407
Årsresultat		2 263 258	1 574 407
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 263 258	1 574 407
Totalresultat		2 263 258	1 574 407
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5, 8	-5 179 895	
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 443 153	1 574 407
Sum overføringer og disponeringer		2 263 258	1 574 407



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	41 486 667	41 486 667
Sum varige driftsmidler		41 486 667	41 486 667
Sum anleggsmidler		41 486 667	41 486 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	5	6 727 136	
Sum fordringer		6 727 136	
Sum omløpsmidler		6 727 136	0
SUM EIENDELER		48 213 803	41 486 667
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 501 199	5 058 046
Sum opptjent egenkapital		12 501 199	5 058 046
Sum egenkapital		12 605 199	5 162 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	3 880 040	1 751 541
Sum avsetninger for forpliktelser		3 880 040	1 751 541
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	31 497 192	34 573 080
Sum annen langsiktig gjeld		31 497 192	34 573 080
Sum langsiktig gjeld		35 377 232	36 324 621
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		231 372	
Sum kortsiktig gjeld		231 372	
Sum gjeld		35 608 604	36 324 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 213 803	41 486 667



Årsregnskap

2017

Sven Bruns Gate 7 AS

Org.nr.:989 805 924



Resultatregnskap			
Sven Bruns Gate 7 AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	<u>3 702 902</u>	<u>3 106 233</u>
Sum driftsinntekter		<u>3 702 902</u>	<u>3 106 233</u>
Driftsresultat		<u>3 702 902</u>	<u>3 106 233</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>858 386</u>	<u>1 104 331</u>
Resultat av finansposter		<u>-858 386</u>	<u>-1 104 331</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 844 516	2 001 902
Skattekostnad på ordinært resultat	6	581 258	427 495
Årsresultat		<u>2 263 258</u>	<u>1 574 407</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	5, 8	5 179 895	0
Avsatt til annen egenkapital		<u>7 443 153</u>	<u>1 574 407</u>
Sum overføringer		<u>2 263 258</u>	<u>1 574 407</u>



Balanse			
Sven Bruns Gate 7 AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	41 486 667	41 486 667
Sum varige driftsmidler		<u>41 486 667</u>	<u>41 486 667</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>41 486 667</u>	<u>41 486 667</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	5	6 727 136	0
Sum fordringer		<u>6 727 136</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 727 136</u>	<u>0</u>
SUM EIENDELER		<u>48 213 803</u>	<u>41 486 667</u>






Balanse

Sven Bruns Gate 7 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 501 200	5 058 046
Sum opptjent egenkapital		12 501 200	5 058 046
Sum egenkapital		12 605 200	5 162 046
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	3 880 040	1 751 541
Sum avsetning for forpliktelser		3 880 040	1 751 541
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsern selskap	5	31 497 192	34 573 080
Sum annen langsiktig gjeld		31 497 192	34 573 080
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		231 372	0
Sum kortsiktig gjeld		231 372	0
Sum gjeld		35 608 604	36 324 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 213 803	41 486 667

Oslo, 28.02.2018

 Lars Patrik Hall styreleder	 Jan Magnus Nordholm styremedlem	 Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder
---	--	--



Noter 2017

Sven Bruns Gate 7 AS

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 23% 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 datterselskap i Fredensborgkonsernet. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Heimstaden AB.



Noter 2017

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

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 Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	41 486 667	41 486 667
= Anskaffelseskost 31.12.17	41 486 667	41 486 667
= Bokført verdi 31.12.17	41 486 667	41 486 667

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen i år da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.



Noter 2017

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 5 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2017	2016
Årets konsernbidrag	6 727 136	0
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Sum Fordringer	6 727 136	0

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	0	0
Langsiktig gjeld	31 497 192	34 573 080
Sum gjeld	31 497 192	34 573 080

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 41 486 667,-.



Noter 2017

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	581 258	427 495
Skattekostnad ordinært resultat	581 258	427 495
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 844 516	2 001 902
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 236 362	-1 330 688
Mottatt konsernbidrag	6 727 136	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 335 290	-671 214
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 614 513	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 614 513	0
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:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	16 869 739	15 633 377	-1 236 362
Sum	16 869 739	15 633 377	-1 236 362
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-8 335 290	-8 335 290
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	16 869 739	7 298 087	-9 571 652
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	3 880 040	1 751 541	-2 128 499



Noter 2017

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sven Bruns Gate 7 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	4 000	5 058 046	5 162 046
+/- Konsernbidrag			5 179 895	5 179 895
+/- Årets resultat			2 263 258	2 263 258
Egenkapital 31.12.	100 000	4 000	12 501 200	12 605 200

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



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 Sven Bruns gate 7 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns gate 7 AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor