



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 107 171
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKERSHAVE EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Regnskapshuset
Nedre Slottsgate 21
0157 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn A. Aaserud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 558	455 562
Sum inntekter		3 558	455 562
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	239 215	325 187
Sum kostnader		239 215	325 187
Driftsresultat		-235 657	130 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		900 000	
Annen renteinntekt		21	133
Sum finansinntekter		900 021	133
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 055 467	3 873 669
Annen rentekostnad		153 343	
Sum finanskostnader		3 208 810	3 873 669
Netto finans		-2 308 789	-3 873 536
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 544 446	-3 743 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 544 446	-3 743 160
Årsresultat		-2 544 446	-3 743 160
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 544 446	-3 743 160
Sum overføringer og disponeringer		-2 544 446	-3 743 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	156 019 200	156 019 200
Lån til foretak i samme konsern	6	4 700 990	6 060 990
Sum finansielle anleggsmidler		160 720 190	162 080 190
Sum anleggsmidler		160 720 190	162 080 190
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		900 000	
Sum fordringer		900 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	249 574	51 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		249 574	51 725
Sum omløpsmidler		1 149 574	51 725
SUM EIENDELER		161 869 763	162 131 915
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (140 aksjer à kr 230 000,00)	7, 11	32 200 000	32 200 000
Overkurs	11	30 800 000	30 800 000
Sum innskutt egenkapital		63 000 000	63 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	11	27 200 436	24 655 990
Sum opptjent egenkapital		-27 200 436	-24 655 990
Sum egenkapital	11	35 799 564	38 344 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		119 902 473	123 529 678
Øvrig langsiktig gjeld		6 155 344	165 239
Sum annen langsiktig gjeld		126 057 817	123 694 916
Sum langsiktig gjeld		126 057 817	123 694 916
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 382	92 988
Sum kortsiktig gjeld		12 382	92 988
Sum gjeld		126 070 200	123 787 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		161 869 763	162 131 915



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 436134

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 107 171
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKERSHAVE EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Regnskapshuset
Nedre Slottsgate 21
0157 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn A. Aaserud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 995 107 171
AKERSHAVE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 558	455 562
Sum inntekter		3 558	455 562
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	239 215	325 187
Sum kostnader		239 215	325 187
Driftsresultat		-235 657	130 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		900 000	
Annen renteinntekt		21	133
Sum finansinntekter		900 021	133
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 055 467	3 873 669
Annen rentekostnad		153 343	
Sum finanskostnader		3 208 810	3 873 669
Netto finans		-2 308 789	-3 873 536
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 544 446	-3 743 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 544 446	-3 743 160
Årsresultat		-2 544 446	-3 743 160
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 544 446	-3 743 160
Sum overføringer og disponeringer		-2 544 446	-3 743 160



Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	119 902 473	123 529 678
Øvrig langsiktig gjeld	6 155 344	165 239
Sum annen langsiktig gjeld	126 057 817	123 694 916
Sum langsiktig gjeld	126 057 817	123 694 916
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 382	92 988
Sum kortsiktig gjeld	12 382	92 988
Sum gjeld	126 070 200	123 787 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	161 869 763	162 131 915



Organisasjonsnr: 995 107 171
AKERSHAVE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	140.00	230000.00	32200000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BOAS AS	133.00	95.00%	A-aksjer
HENRIK E NIELSEN EIENDOM AS	7.00	5.00%	A-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	140.00	100.00%

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note
4



Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15875.00	70313.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22500.00	28125.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38375.00	98438.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Akershave Apartments AS	100.00%	100.00%	-336022.00	147298.00
Akerselven Eiendom AS	100.00%	100.00%	58040299.00	905055.00
Heimdalsgaten 1 AS	100.00%	100.00%	69022771.00	824610.00
Heimdalsgaten 3 AS	100.00%	100.00%	27442224.00	-354758.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Noter 2020

AKERSHAVE EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Konsernregnskap

Selskapet er unntatt konsernregnskapsplikt, jf. RL § 3-2, 4. ledd.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	15 875	70 313
Andre tjenester	22 500	28 125
Sum godtgjørelse til revisor	38 375	98 438

Note 5 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2020	Selskapets resultat for 2020
Akershave Apartments AS	Oslo	100 %	(336 022)	147 298
Akerselven Eiendom AS	Oslo	100 %	58 040 299	905 055
Heimdalsgaten 1 AS	Oslo	100 %	69 022 771	824 610
Heimdalsgaten 3 AS	Oslo	100 %	27 442 224	(354 758)

Note 6 - Konsern lån annet foretak

Type	2020	2019
Foretak i samme konsern	4 700 990	6 060 990
Tilknyttet selskap		
Felles kontrollert virksomhet		

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
A-aksjer	140	230 000,00	32 200 000,00
Sum	140		32 200 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
BOAS AS	133	95,00%	A-aksjer
HENRIK E NIELSEN EIENDOM AS	7	5,00%	A-aksjer
Totalt antall aksjer	140	100,00%	



Note 8 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 544 446)	(3 743 160)
+/- Permanente forskjeller	(900 000)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 124 836	1 384 613
Årets skattegrunnlag	(2 319 610)	(2 358 547)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Anleggsmidler	525 555	384 768	140 787
Gevinst- og tapskonto	4 920 243	3 936 194	984 049
Skattemessig fremførbart underskudd	(25 559 713)	(27 879 323)	2 319 610
Netto forskjeller	(20 113 915)	(23 558 361)	3 444 446
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	20 113 915	23 558 361	(3 444 446)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 5 182 839

Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	32 200 000	30 800 000	(24 655 990)	38 344 010
Årets resultat			(2 544 446)	(2 544 446)
Egenkapital 31.12.2020	32 200 000	30 800 000	(27 200 436)	35 799 564



Forberg-Sletten Revisjon AS
Hellastubben 6
2013 Skjetten

Telefon +47 96 62 78 62
Mail oyvind@fsrevisjon.no
Foretaksnr. 915 366 066 MVA

Til generalforsamlingen i Akershave Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Akershave Eiendom AS som viser et underskudd på kr 2 544 446. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



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 utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Skjetten, 26.05.2021

Øyvind Forberg-Sletten
Statsautorisert revisor