



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 907 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 II 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	22 491 327	23 280 814
Sum inntekter		22 491 327	23 280 814
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		226 601
Annen driftskostnad	3	4 999 029	5 488 093
Sum kostnader		4 999 029	5 714 694
Driftsresultat		17 492 298	17 566 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 497	
Sum finansinntekter		41 497	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		118 957	139 766
Annen rentekostnad		1 217 559	1 663 530
Sum finanskostnader		1 336 516	1 803 296
Netto finans		-1 295 019	-1 803 296
Ordinært resultat før skattekostnad		16 197 279	15 762 825
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 563 402	3 625 889
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 633 877	12 136 936
Årsresultat		12 633 877	12 136 936
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 633 877	12 136 936
Totalresultat		12 633 877	12 136 936
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 515 885	12 207 622
Annen egenkapital		117 992	
Overført fra annen egenkapital			-70 686



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		12 633 877	12 136 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		9 684
Sum immaterielle eiendeler			9 684
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	101 354 700	101 188 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler		101 354 700	101 188 626
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		9 329 311	2 935 572
Sum finansielle anleggsmidler		9 329 311	2 935 572
Sum anleggsmidler		110 684 012	104 133 883
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		110 684 012	104 133 883
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs		19 004 000	19 004 000
Sum innskutt egenkapital		20 104 000	20 104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 262 210	10 144 219
Sum opptjent egenkapital		10 262 210	10 144 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	9	30 366 210	30 248 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		23 596	
Andre avsetninger for forpliktelser	8	64 248 198	58 031 610
Sum avsetninger for forpliktelser		64 271 794	58 031 610
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		64 271 794	58 031 610
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	6	16 046 007	15 854 054
Sum kortsiktig gjeld		16 046 007	15 854 054
Sum gjeld		80 317 801	73 885 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 684 012	104 133 883



Årsregnskap

2019

Kirkeveien 166 II AS

Org.nr.:988 907 502


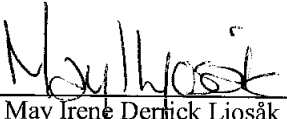


Resultatregnskap			
Kirkeveien 166 II AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	22 491 327	23 280 814
Sum driftsinntekter		22 491 327	23 280 814
Avskrivning på varige driftsmidler og immateriell	4	0	226 601
Annen driftskostnad	3	4 999 029	5 488 093
Sum driftskostnader		4 999 029	5 714 694
Driftsresultat		17 492 298	17 566 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		41 497	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		118 957	139 766
Rentekostnad		1 217 559	1 663 530
Resultat av finansposter		-1 295 019	-1 803 296
Ordinært resultat før skattekostnad		16 197 279	15 762 825
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 563 402	3 625 889
Ordinært resultat		12 633 877	12 136 936
Årsresultat		12 633 877	12 136 936
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		12 515 885	12 207 622
Annen egenkapital		117 992	0
Overført fra annen egenkapital		0	70 686
Sum overføringer		12 633 877	12 136 936



Balanse			
Kirkeveien 166 II AS			
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	9 684
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>9 684</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	101 354 700	101 188 626
Sum varige driftsmidler		<u>101 354 700</u>	<u>101 188 626</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		9 329 311	2 935 572
Sum finansielle anleggsmidler		<u>9 329 311</u>	<u>2 935 572</u>
Sum anleggsmidler		<u>110 684 012</u>	<u>104 133 883</u>
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>110 684 012</u>	<u>104 133 883</u>



Balanse			
Kirkeveien 166 II AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs		19 004 000	19 004 000
Sum innskutt egenkapital		20 104 000	20 104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 262 210	10 144 219
Sum opptjent egenkapital		10 262 210	10 144 219
Sum egenkapital	9	30 366 210	30 248 219
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		23 596	0
Andre avsetninger for forpliktelser	8	64 248 198	58 031 610
Sum avsetning for forpliktelser		64 271 794	58 031 610
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	16 046 007	15 854 054
Sum kortsiktig gjeld		16 046 007	15 854 054
Sum gjeld		80 317 801	73 885 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 684 012	104 133 883
Oslo, 28.02.2020 Styret i Kirkeveien 166 II AS			
 Helge Krogsbøl styreleder		 May Irene Derrick Ljosåk styremedlem	
Kirkeveien 166 II AS, orgnr. 988 907 502		Side 4	



Noter 2019

Kirkeveien 166 II 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 konstantstrømoppstilling.

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 2019

Kirkeveien 166 II 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



Noter 2019

Kirkeveien 166 II AS

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 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. 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 AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	104 131 610	2 766 883	106 898 493
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	166 074		166 074
= Anskaffelseskost 31.12.19	104 297 684	2 766 883	107 064 567
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	2 942 984	2 766 883	5 709 867
= Bokført verdi 31.12.19	101 354 700	0	101 354 700

Økonomisk levetid

7-10 år

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



Noter 2019

Kirkeveien 166 II AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 530 122	3 646 432
Endring i utsatt skatt	33 280	-20 543
Skattekostnad ordinært resultat	3 563 402	3 625 889
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	16 197 279	15 762 825
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-151 271	91 230
Avgitt konsernbidrag	-16 046 007	-15 854 054
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 530 122	3 646 432
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 530 122	-3 646 432
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	107 253	-44 018	-151 271
Sum	107 253	-44 018	-151 271
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	23 596	-9 684	-33 280



Noter 2019

Kirkeveien 166 II AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	16 046 007	15 854 054
Sum gjeld	16 046 007	15 854 054

Fordring	2019	2018
Konsernfordring	9 329 311	2 935 572
Sum fordring	9 329 311	2 935 572

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 101 354 700,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kirkeveien 166 II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,00	1 100 000
Sum	100 000		1 100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 As	100 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Note 8 Garantiforpliktelser

	2019	2018
Garantiforpliktelse Sameiet Kirkeveien 166 B og C	64 248 198	58 031 610

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Kirkeveien 166 B og C og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.



Noter 2019

Kirkeveien 166 II AS

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 100 000	19 004 000	10 144 219	30 248 219
+/- Årets resultat			12 633 877	12 633 877
Avsatt konsernbidrag			-12 515 885	-12 515 885
Egenkapital 31.12.	1 100 000	19 004 000	10 262 210	30 366 210

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 Kirkeveien 166 II AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeveien 166 II 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 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;



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: WWTSC-EFOVQ-D61T2-ZBVCN-LZ83W-PQ5HL



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 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: WWTSC-EFOYQ-D61T2-ZBVCN-FZ83W-PQ5HL

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>