



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 752 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	2 180 016	2 404 859
Sum inntekter		2 180 016	2 404 859
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	25 692
Annen driftskostnad	3	-1	
Sum kostnader		25 691	25 692
Driftsresultat		2 154 325	2 379 167
Rentekostnad til foretak i samme konsern		195 401	241 112
Sum finanskostnader		195 401	241 112
Netto finans		-195 401	-241 112
Ordinært resultat før skattekostnad		1 958 924	2 138 055
Skattekostnad på ordinært resultat	5	430 963	470 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 527 961	1 667 683
Årsresultat		1 527 961	1 667 683
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 527 961	1 667 683
Totalresultat		1 527 961	1 667 683
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 231 994	1 167 695
Annen egenkapital		295 967	499 988
Sum overføringer og disponeringer		1 527 961	1 667 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	16 660 363	16 549 933
Maskiner og anlegg		181 284	206 976
Sum varige driftsmidler	4	16 841 647	16 756 909
Sum anleggsmidler		16 841 647	16 756 909
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		16 841 647	16 756 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 023 210	3 727 243
Sum opptjent egenkapital		4 023 210	3 727 243
Sum egenkapital	8	6 018 558	5 722 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 438 119	1 354 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum avsetninger for forpliktelser		1 438 119	1 354 641
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 438 119	1 354 641
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	9 384 969	9 679 677
Sum kortsiktig gjeld		9 384 969	9 679 677
Sum gjeld		10 823 088	11 034 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 841 647	16 756 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 509743

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 752 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 28.02.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 897 752 832
TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSELSESKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	2 180 016	2 404 859
Sum inntekter		2 180 016	2 404 859
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	25 692
Annen driftskostnad	3	-1	
Sum kostnader		25 691	25 692
Driftsresultat		2 154 325	2 379 167
Rentekostnad til foretak i samme konsern		195 401	241 112
Sum finanskostnader		195 401	241 112
Netto finans		-195 401	-241 112
Ordinært resultat før skattekostnad		1 958 924	2 138 055
Skattekostnad på ordinært resultat	5	430 963	470 372
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 527 961	1 667 683
Årsresultat		1 527 961	1 667 683
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 527 961	1 667 683
Totalresultat		1 527 961	1 667 683
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 231 994	1 167 695
Annen egenkapital		295 967	499 988
Sum overføringer og disponeringer		1 527 961	1 667 683



Organisasjonsnr: 897 752 832
TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	16 660 363	16 549 933
Maskiner og anlegg		181 284	206 976
Sum varige driftsmidler	4	16 841 647	16 756 909
Sum anleggsmidler		16 841 647	16 756 909
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		16 841 647	16 756 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 023 210	3 727 243
Sum opptjent egenkapital		4 023 210	3 727 243
Sum egenkapital	8	6 018 558	5 722 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 438 119	1 354 641
Sum avsetninger for forpliktelses		1 438 119	1 354 641
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 438 119	1 354 641
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	9 384 969	9 679 677
Sum kortsiktig gjeld		9 384 969	9 679 677



Sum gjeld	10 823 088	11 034 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 841 647	16 756 909



Organisasjonsnr: 897 752 832
TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

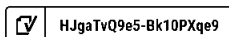


Årsregnskap

2021

Torshaugsgata 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:897 752 832



HJgaTvQ9e5-Bk10PXqe9





Resultatregnskap			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 180 016	2 404 859
Sum driftsinntekter		2 180 016	2 404 859
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	25 692
Annen driftskostnad	3	-1	0
Sum driftskostnader		25 691	25 692
Driftsresultat		2 154 325	2 379 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		195 401	241 112
Resultat av finansposter		-195 401	-241 112
Ordinært resultat før skattekostnad		1 958 924	2 138 055
Skattekostnad på ordinært resultat	5	430 963	470 372
Årsresultat		1 527 961	1 667 683
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 231 994	1 167 695
Annen egenkapital		295 967	499 988
Sum overføringer		1 527 961	1 667 683



Balanse

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	16 660 363	16 549 933
Maskiner og anlegg		181 284	206 976
Sum varige driftsmidler	4	<u>16 841 647</u>	<u>16 756 909</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 841 647</u>	<u>16 756 909</u>
SUM EIENDELER		<u>16 841 647</u>	<u>16 756 909</u>

**Balanse**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	4 023 210	3 727 243
Sum opptjent egenkapital		4 023 210	3 727 243
Sum egenkapital	8	6 018 558	5 722 591
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 438 119	1 354 641
Sum avsetning for forpliktelser		1 438 119	1 354 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	9 384 969	9 679 677
Sum kortsiktig gjeld		9 384 969	9 679 677
Sum gjeld		10 823 088	11 034 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 841 647	16 756 909

Oslo, 28.02.2022

Styret i Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Helge Krogsbøl
styreleder

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem



Noter 2021

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. 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 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 2021

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap 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 Norway AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norway 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 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

Selskapet har fravalgt revisor.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	16 549 933	463 952	17 013 885
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	110 430		110 430
= Anskaffelseskost 31.12.21	16 660 363	463 952	17 124 315
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21		282 668	282 668
= Bokført verdi 31.12.21	16 660 363	181 284	16 841 647
Årets ordinære avskrivninger		25 692	25 692
Økonomisk levetid		18 år	

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



Noter 2021

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	347 485	329 350
Endring i utsatt skatt	83 478	141 022
Skattekostnad ordinært resultat	430 963	470 372
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 958 924	2 138 055
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-379 445	-641 010
Avgitt konsernbidrag	-1 579 479	-1 497 045
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	347 485	329 350
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-347 485	-329 350
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	6 536 903	6 157 458	-379 445
Sum	6 536 903	6 157 458	-379 445
Grunnlag for utsatt skatt	6 536 903	6 157 458	-379 445
Utsatt skatt (22 %)	1 438 119	1 354 641	-83 478



Noter 2021

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld

Årets konsernbidrag	1 579 479	1 497 045
Gjeld konsernselskap	7 805 490	8 182 631
Sum gjeld	9 384 969	9 679 677

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 16 660 363,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 995 348	1,0	1 995 348
Sum	1 995 348		1 995 348

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS	1 995 348	100,0	100,0

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.2020	1 995 348	3 727 243	5 722 591
+/- Årets resultat		1 527 961	1 527 961
- Avsatt konsernbidrag		-1 231 994	-1 231 994
Egenkapital 31.12.2020	1 995 348	4 023 210	6 018 558

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



Verification

Transaction ID	HJgaTvQ9e5-Bk10PXqe9
Document	Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS 28.02.22.pdf
Pages	8
Sent by	Kristine Daae

Attachments

- Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS 28.02.22.pdf-pAdES-Skiy_m9ec.pdf
- Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS 28.02.22.pdf-pAdES-BJfyuQ5eq.pdf

Signing parties

May Ljosák	may.ljosak@heimstaden.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Helge Krogsbøl	helge.krogsbol@heimstaden.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com
2022-02-28 11:46:19 CET,

E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no
2022-02-28 11:46:19 CET,

Clicked invitation link Helge Krogsbøl
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-28 11:54:54 CET,IP address: 195.0.152.26

Document and its attachments signed by Helge Krogsbøl
Birth date: 1968/09/08,2022-02-28 11:55:46 CET,

Clicked invitation link May Ljosák
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-02-28 12:54:23 CET,IP address: 195.0.152.26

Document and its attachments signed by May Irene Derrick Ljosák
Birth date: 1971/01/01,2022-02-28 12:55:28 CET,

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

