



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 573 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 3  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 28.02.2021

### 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, 10.07.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2020             | 2019              |
|---|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                  |                   |
| Leieinntekter   | 6    | 4 971 881        | 4 827 487         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>4 971 881</b> | <b>4 827 487</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                  |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    |                  |                   |
| Annen driftskostnad                                   | 3    | 1                | 1                 |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>1</b>         | <b>1</b>          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>4 971 879</b> | <b>4 827 486</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |      | 973 533          | 1 493 801         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>973 533</b>   | <b>1 493 801</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-973 533</b>  | <b>-1 493 801</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>3 998 346</b> | <b>3 333 685</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 5    | 879 637          | 733 410           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 8    | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                  |                   |
| Konsernbidrag   |      | 1 908 776        | 1 297 916         |
| Avsatt til annen egenkapital                          |      | 1 209 933        | 1 302 359         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                          | Note | 2020              | 2019              |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>            |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>         |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>            |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom   | 4    | 49 438 986        | 49 438 986        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>        | 4    | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>              |      | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                          |      |                   |                   |
| Fordring selskap i samme konsern      | 6    |                   |                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |      | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Aksjekapital                          | 7    | 100 000           | 100 000           |
| Beholdning av egne aksjer             | 7    | 1 580 204         | 1 580 204         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |      | <b>1 680 204</b>  | <b>1 680 204</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                     |      | 7 777 803         | 6 567 870         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |      | <b>7 777 803</b>  | <b>6 567 870</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 8    | <b>9 458 007</b>  | <b>8 248 074</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                          | 5    | 2 957 640         | 2 616 376         |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 2 957 640         | 2 616 376         |
| Annen langsiktig gjeld            |             |                   |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>2 957 640</b>  | <b>2 616 376</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter       |             | 323 830           | 312 765           |
| Gjeld til konsernselskap          | 6           | 36 699 508        | 38 261 770        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>37 023 338</b> | <b>38 574 535</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>39 980 978</b> | <b>41 190 911</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 336233

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 573 102  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS  
Forretningsadresse: Sognsveien 9C  
0450 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 28.02.2021

#### 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, 16.06.2021



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>       |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                  |                   |
| Leieinntekter   | 6           | 4 971 881        | 4 827 487         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>4 971 881</b> | <b>4 827 487</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                  |                   |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4           |                  |                   |
| Annen driftskostnad                                   | 3           | 1                | 1                 |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>1</b>         | <b>1</b>          |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>4 971 879</b> | <b>4 827 486</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |             | 973 533          | 1 493 801         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>973 533</b>   | <b>1 493 801</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>-973 533</b>  | <b>-1 493 801</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |             | <b>3 998 346</b> | <b>3 333 685</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                    | 5           | 879 637          | 733 410           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |             | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>8</b>    | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |             | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |             | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                  |                   |
| Konsernbidrag   |             | 1 908 776        | 1 297 916         |
| Avsatt til annen egenkapital                          |             | 1 209 933        | 1 302 359         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |             | <b>3 118 709</b> | <b>2 600 275</b>  |



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                | Note     | 2020              | 2019              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |          |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |          |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom      | 4        | 49 438 986        | 49 438 986        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              | <b>4</b> | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |          | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |          |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                |          |                   |                   |
| Fordring selskap i samme<br>konsern         | 6        | 0                 | 0                 |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |          | <b>49 438 986</b> | <b>49 438 986</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>   |          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                          |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                 |          |                   |                   |
| Aksjekapital                                | 7        | 100 000           | 100 000           |
| Beholdning av egne aksjer                   | 7        | 1 580 204         | 1 580 204         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>             |          | <b>1 680 204</b>  | <b>1 680 204</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                 |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                           |          | 7 777 803         | 6 567 870         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>             |          | <b>7 777 803</b>  | <b>6 567 870</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                      | <b>8</b> | <b>9 458 007</b>  | <b>8 248 074</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                     |          |                   |                   |
| Utsatt skatt                                | 5        | 2 957 640         | 2 616 376         |
| <b>Sum avsetninger for<br/>forpliktelse</b> |          | <b>2 957 640</b>  | <b>2 616 376</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>               |          |                   |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                 |          | <b>2 957 640</b>  | <b>2 616 376</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                     |          |                   |                   |
| Skyldig offentlige avgifter                 |          | 323 830           | 312 765           |
| Gjeld til konsernselskap                    | 6        | 36 699 508        | 38 261 770        |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                 |          | <b>37 023 338</b> | <b>38 574 535</b> |



|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Sum gjeld                | 39 980 978 | 41 190 911 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 49 438 986 | 49 438 986 |



Organisasjonsnr: 883 573 102  
OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer    | 100.00             | 1000.00          | 100000.00            |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u>      | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Heimstaden Bostad Invest<br>10 AS | 100.00        | 100.00%          | Ordinære<br>aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 100.00            | 100.00%              |

Note

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

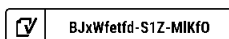


# Årsregnskap

**2020**

Observatoriegaten 13/15 AS

Org.nr.:883 573 102






| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                  |                   |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| Observatoriegaten 13/15 AS                |             |                  |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>       |
| Leieinntekter                             | 6           | 4 971 881        | 4 827 487         |
| Sum driftsinntekter                       |             | <u>4 971 881</u> | <u>4 827 487</u>  |
|   |             |                  |                   |
| Annen driftskostnad                       | 3           | 1                | 1                 |
| Sum driftskostnader                       |             | <u>1</u>         | <u>1</u>          |
|   |             |                  |                   |
| Driftsresultat                            |             | <u>4 971 879</u> | <u>4 827 486</u>  |
|   |             |                  |                   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  |             | 973 533          | 1 493 801         |
| Resultat av finansposter                  |             | <u>-973 533</u>  | <u>-1 493 801</u> |
|   |             |                  |                   |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |             | 3 998 346        | 3 333 685         |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 5           | 879 637          | 733 410           |
| Ordinært resultat                         |             | <u>3 118 709</u> | <u>2 600 275</u>  |
|   |             |                  |                   |
| Årsresultat                               | 8           | <u>3 118 709</u> | <u>2 600 275</u>  |
|   |             |                  |                   |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                  |                   |
| Avsatt konsernbidrag                      |             | 1 908 776        | 1 297 916         |
| Avsatt til annen egenkapital              |             | 1 209 933        | 1 302 359         |
| Sum overføringer                          |             | <u>3 118 709</u> | <u>2 600 275</u>  |



| <b>Balanse</b>                      |             |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Observatoriegaten 13/15 AS          |             |                   |                   |
| <b>Eiendeler</b>                    | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
| <b>Anleggsmidler</b>                |             |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |             |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4           | 49 438 986        | 49 438 986        |
| Sum varige driftsmidler             | 4           | <u>49 438 986</u> | <u>49 438 986</u> |
| Sum anleggsmidler                   |             | <u>49 438 986</u> | <u>49 438 986</u> |
| Sum eiendeler                       |             | <u>49 438 986</u> | <u>49 438 986</u> |


Observatoriegaten 13/15 AS

Side 3

 BJxWfetfd-S1Z-MIKfO



| <b>Balanse</b>  |             |   |                          |
|---|-------------|---|--------------------------|
| Observatoriegaten 13/15 AS                              |             |   |                          |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                             | <b>Note</b> | <b>2020</b>                                   | <b>2019</b>              |
| <b>Egenkapital</b>                                      |             |   |                          |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                             |             |   |                          |
| Aksjekapital  | 7           | 100 000                                       | 100 000                  |
| Annen innskutt egenkapital                              | 7           | <u>1 580 204</u>                              | <u>1 580 204</u>         |
| Sum innskutt egenkapital                                |             | <u><b>1 680 204</b></u>                       | <u><b>1 680 204</b></u>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                             |             |   |                          |
| Annen egenkapital                                       |             | <u>7 777 803</u>                              | <u>6 567 870</u>         |
| Sum opptjent egenkapital                                |             | <u><b>7 777 803</b></u>                       | <u><b>6 567 870</b></u>  |
| Sum egenkapital   | 8           | <u><b>9 458 007</b></u>                       | <u><b>8 248 074</b></u>  |
| <b>Gjeld</b>  |             |   |                          |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>                      |             |   |                          |
| Utsatt skatt  | 5           | <u>2 957 640</u>                              | <u>2 616 376</u>         |
| Sum avsetning for forpliktelser                         |             | <u><b>2 957 640</b></u>                       | <u><b>2 616 376</b></u>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                 |             |   |                          |
| Skyldig offentlige avgifter                             |             | 323 830                                       | 312 765                  |
| Gjeld til konsernselskap                                | 6           | <u>36 699 508</u>                             | <u>38 261 770</u>        |
| Sum kortsiktig gjeld                                    |             | <u><b>37 023 338</b></u>                      | <u><b>38 574 535</b></u> |
| Sum gjeld   |             | <u><b>39 980 978</b></u>                      | <u><b>41 190 911</b></u> |
| Sum egenkapital og gjeld                                |             | <u><b>49 438 986</b></u>                      | <u><b>49 438 986</b></u> |
| Oslo, 28.02.2021<br>Styret i Observatoriegaten 13/15 AS |             |   |                          |
| <hr/> Helge Krogsbøl<br>styreleder                      |             | <hr/> May Irene Derrick Ljosåk<br>styremedlem |                          |
| Observatoriegaten 13/15 AS                              |             | Side 4  |                          |

 BJxWfetfd-S1Z-MIKfD



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 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 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.

### 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 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 interneleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

## Note 4 Anleggsmidler

|                                    | Bygninger<br>og tomter | Sum               |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.20      | 50 229 002             | 50 229 002        |
| = Anskaffelseskost 31.12.20        | <b>50 229 002</b>      | <b>50 229 002</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.20 | 790 017                | 790 017           |
| = Bokført verdi 31.12.20           | <b>49 438 985</b>      | <b>49 438 985</b> |

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. Selskapet er i pågående diskusjon med Oslo kommune relatert til kommunal forkjøpsrett, og hvorvidt det foreligger en slik forkjøpsrett på selskapets eiendommer. Selskapets ultimate morselskap, Fredensborg AS, har stilt en garanti for ethvert tap som måtte oppstå i selskapet som følge av diskusjonen.



## Note 5 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                |                |
| Betalbar skatt                           | 538 373        | 366 079        |
| Endring i utsatt skatt                   | 341 264        | 367 331        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>879 637</b> | <b>733 410</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |                |                |
| Ordinært resultat før skatt              | 3 998 346      | 3 333 685      |
| Permanente forskjeller                   | 0              | 0              |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -1 551 198     | -1 669 690     |
| Avgitt konsernbidrag                     | -2 447 149     | -1 663 995     |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Betalbar skatt i balansen:               |                |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 538 373        | 366 079        |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -538 373       | -366 079       |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|                                  | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       | <b>Endring</b>    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler              | 13 443 820        | 11 892 622        | -1 551 198        |
| <b>Sum</b>                       | <b>13 443 820</b> | <b>11 892 622</b> | <b>-1 551 198</b> |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b> | <b>13 443 820</b> | <b>11 892 622</b> | <b>-1 551 198</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>       | <b>2 957 640</b>  | <b>2 616 377</b>  | <b>-341 263</b>   |



## Note 6 Transaksjoner og mellomværende med nærstående selskaper

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

| Gjeld               | 2020              | 2019              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Årets konsernbidrag | 2 447 149         | 1 663 995         |
| Langsiktig gjeld    | 34 252 359        | 36 597 775        |
| <b>Sum gjeld</b>    | <b>36 699 508</b> | <b>38 261 770</b> |

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.  
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 49 438 986,-.

## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Observatoriegaten 13/15 AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall     | Pålydende | Bokført        |
|-----------------|------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer | 100        | 1 000,0   | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>100</b> |           | <b>100 000</b> |

## Eierstruktur


De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                                | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------------|----------|-----------|-------------|
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 100      | 100,0     | 100,0       |

## Note 8 Egenkapital

|                            | Aksjekapital   | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|----------------------------|----------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital Pr. 01.01.2020 | 100 000        | 1 580 204                  | 6 567 870         | 8 248 074        |
| Årets resultat             |                |                            | 3 118 709         | 3 118 709        |
| Avgitt konsernbidrag       |                |                            | -1 908 776        | -1 908 776       |
| <b>Pr. 31.12.2020</b>      | <b>100 000</b> | <b>1 580 204</b>           | <b>7 777 803</b>  | <b>9 458 007</b> |



 BJxWfetfd-S1Z-MIKfO



## Verification

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Transaction ID | BJxWfetfd-S1Z-MIKfO           |
| Document       | Observatoriegaten 1315 AS.pdf |
| Pages          | 9                             |
| Sent by        | Servete Tabaku                |

## Signing parties

|                                 |                               |              |                   |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>May Irene Derrick Ljosåk</b> | may.ljosak@heimstaden.no      | Action: Sign | Method: BankID NO |
| <b>Helge Krogsbøl</b>           | helge.krogsbol@heimstaden.com | Action: Sign | Method: BankID NO |

## Activity log

**E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no**  
2021-02-28 11:36:03 CET,

**Clicked invitation link May Irene Derrick Ljosåk**  
Amazon CloudFront,2021-02-28 17:46:40 CET,IP address: 195.0.152.26

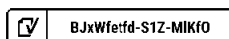
**Document signed by May Irene Derrick Ljosåk**  
Birth date: 71/01/01,2021-02-28 17:48:12 CET,

**E-mail invitation sent to helge.krogsbol@heimstaden.com**  
2021-02-28 17:48:13 CET,

**Clicked invitation link Helge Krogsbøl**  
Amazon CloudFront,2021-02-28 18:25:32 CET,IP address: 51.175.157.38

**Document signed by Helge Krogsbøl**  
Birth date: 68/09/08,2021-02-28 18:26:07 CET,

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





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, 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 Observatoriegaten 13/15 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Observatoriegaten 13/15 AS som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020 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

2

- ▶ 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, 4. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Rimstad  
statsautorisert revisor

Penneo dokumentnr: SB664-4M7SL-XAA00-6PZSY-LX17C-PW70H



# 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."

## Kjetil Rimstad

Oppdragsansvarlig partner

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



## Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-03-04 20:09:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: SB664-4MTSL-XAA0Q-6PZSY-LX7C-PWT0H

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>