



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 217 609
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST OLAV GATE 21 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, 20.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 835 359	3 864 381
Sum inntekter		3 835 359	3 864 381
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3		
Driftsresultat		3 835 359	3 864 381
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 822 395	1 398 092
Sum finanskostnader		1 822 395	1 398 092
Netto finans		-1 822 395	-1 398 092
Ordinært resultat før skattekostnad		2 012 964	2 466 289
Skattekostnad på ordinært resultat	5	442 852	963 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 570 112	1 502 335
Årsresultat	8	1 570 112	1 502 335
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 570 112	1 502 335
Totalresultat		1 570 112	1 502 335
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 570 112	1 502 335
Sum overføringer og disponeringer		1 570 112	1 502 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 284 722	8 727 574
Sum immaterielle eiendeler		8 284 722	8 727 574
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	42 906 657	42 848 223
Sum varige driftsmidler		42 906 657	42 848 223
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		51 191 379	51 575 797
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		51 191 379	51 575 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 945 531	4 375 419
Sum opptjent egenkapital		5 945 531	4 375 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	8	5 975 531	4 405 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	45 114 209	47 006 180
Sum annen langsiktig gjeld		45 114 209	47 006 180
Sum langsiktig gjeld		45 114 209	47 006 180
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		101 640	164 198
Sum kortsiktig gjeld		101 640	164 198
Sum gjeld		45 215 849	47 170 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 191 379	51 575 797



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 St Olav gate 21 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Olav gate 21 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: TSOIQ-BM8C2-GEVX5-BNPEI-H4JA-CSQKW



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 14:55:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: TSOIQ-BM8C2-GEVX5-BNPEI-IH4JA-CSQKW

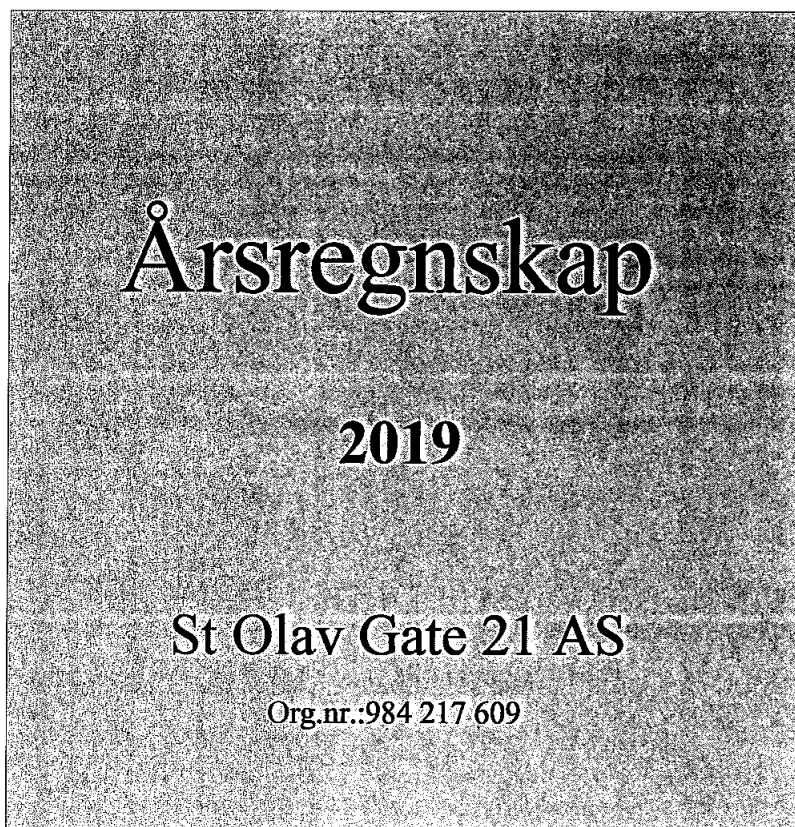
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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>





Resultatregnskap			
St Olav Gate 21 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt	2	3 835 359	3 864 381
Sum driftsinntekter		<u>3 835 359</u>	<u>3 864 381</u>
Driftsresultat		<u>3 835 359</u>	<u>3 864 381</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 822 395	1 398 092
Resultat av finansposter		<u>-1 822 395</u>	<u>-1 398 092</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 012 964</u>	<u>2 466 289</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	442 852	963 954
Ordinært resultat		<u>1 570 112</u>	<u>1 502 335</u>
Årsresultat	8	<u>1 570 112</u>	<u>1 502 335</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 570 112	1 502 335
Sum overføringer		<u>1 570 112</u>	<u>1 502 335</u>

St Olav Gate 21 AS Org.nr: 984 217 609



Balanse			
St Olav Gate 21 AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 284 722	8 727 574
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 284 722</u>	<u>8 727 574</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 6	42 906 657	42 848 223
Sum varige driftsmidler		<u>42 906 657</u>	<u>42 848 223</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>51 191 379</u>	<u>51 575 797</u>
Sum eiendeler		<u>51 191 379</u>	<u>51 575 797</u>

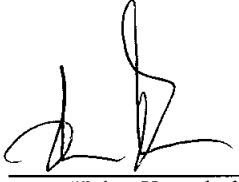
St Olav Gate 21 AS Org.nr: 984 217 609

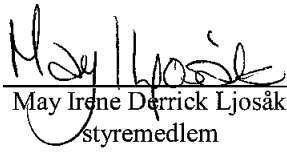
**Balanse**

St Olav Gate 21 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>5 945 531</u>	<u>4 375 419</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>5 945 531</u>	<u>4 375 419</u>
Sum egenkapital	8	<u>5 975 531</u>	<u>4 405 419</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	<u>45 114 209</u>	<u>47 006 180</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>45 114 209</u>	<u>47 006 180</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		<u>101 640</u>	<u>164 198</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>101 640</u>	<u>164 198</u>
Sum gjeld		<u>45 215 849</u>	<u>47 170 378</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>51 191 379</u>	<u>51 575 797</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i St Olav Gate 21 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Dørrick Ljoså
styremedlem

St Olav Gate 21 AS Org.nr: 984 217 609



Noter 2019

St Olav Gate 21 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 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 spesifisert 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 standardssats 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

St Olav Gate 21 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 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 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 internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse-avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	72 457 174	72 457 174
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	58 434	58 434
= Anskaffelseskost 31.12.19	72 515 608	72 515 608
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	29 608 951	29 608 951
= Bokført verdi 31.12.19	42 906 657	42 906 657

Økonomisk levetid

50 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 2019**

St Olav Gate 21 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	442 852	963 954
Skattekostnad ordinært resultat	442 852	963 954
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 012 964	2 466 289
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 044 760	-1 006 668
Anvendelse av fremførbart underskudd	-968 204	-1 459 622
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-11 098 113	-12 142 873	-1 044 760
Sum	-11 098 113	-12 142 873	-1 044 760
Akkumulert fremførbart underskudd	-26 559 712	-27 527 916	-968 204
Grunnlag for utsatt skattefordel	-37 657 826	-39 670 789	-2 012 964
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 284 722	-8 727 574	-442 852

**Noter 2019**

St Olav Gate 21 AS

Note 6 Konsernmellomværende og panthefninger

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

Gjeld:

	2019	2018
Gjeld til Fredensborg Eiendomsselskap AS	45 114 209	47 006 180
Sum gjeld	45 114 209	47 006 180

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 42 906 657,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i St Olav Gate 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
Sum	100		30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	30 000	4 375 419	4 405 419
Pr. 01.01.2019	30 000	4 375 419	4 405 419
Årets resultat		1 570 112	1 570 112
Pr. 31.12.2019	30 000	5 945 531	5 975 531

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