



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 994 296  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STÅLFJÆRA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Brobekkveien 102B  
0582 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: PKF ReVisjon AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2021

### 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>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	331 562	19 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>331 562</b>	<b>19 653</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 562</b>	<b>-19 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	6 500 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	7 167 695	959 703
Annen renteinntekt		34 561	92
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 702 256</b>	<b>959 795</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	811 944	
Annen rentekostnad		9 558 382	1 703 310
Annen finanskostnad		230 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 600 326</b>	<b>1 703 310</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 101 930</b>	<b>-743 515</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 770 368</b>	<b>-763 168</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	279 481	-167 917
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital		2 490 887	
Overført fra annen egenkapital	5		-595 251
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		228 804
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>228 804</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6, 7	232 623 280	138 641 602
Lån til foretak i samme konsern	3	241 813 169	253 190 765
Andre langsiktige fordringer			44 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>474 436 449</b>	<b>391 877 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>474 436 449</b>	<b>392 106 004</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		417 475	
<b>Sum fordringer</b>		<b>417 475</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		24 952 202	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 952 202</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 369 677</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>499 806 126</b>	<b>392 106 004</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	226 122	226 122
Overkurs		1 152 792	1 152 792



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 378 914</b>	<b>1 378 914</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 226 890	65 736 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 226 890</b>	<b>65 736 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>69 605 803</b>	<b>67 114 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	374 683 750	268 312 500
Langsiktig konserngjeld	3	53 904 346	55 566 332
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>428 588 096</b>	<b>323 878 832</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>428 588 096</b>	<b>323 878 832</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		526 850	
Betalbar skatt	4	50 677	
Annen kortsiktig gjeld		1 034 700	1 112 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 612 227</b>	<b>1 112 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>430 200 323</b>	<b>324 991 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>499 806 126</b>	<b>392 106 004</b>



Resultatregnskap  
Stålfjæra Eiendom AS

**Driftsinntekter og driftskostnader**

Annen driftskostnad	2	331 562	19 653
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>331 562</b>	<b>19 653</b>

<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 562</b>	<b>-19 653</b>
-----------------------	--	-----------------	----------------

**Finansinntekter og finanskostnader**

Inntekt på investering i datterselskap	6	6 500 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	7 167 695	959 703
Annen renteinntekt		34 561	92
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	811 944	0
Annen rentekostnad		9 558 382	1 703 310
Annen finanskostnad		230 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>3 101 930</b>	<b>-743 515</b>

Ordinært resultat før skattekostnad		2 770 368	-763 168
Skattekostnad på ordinært resultat	4	279 481	-167 917
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>

<b>Årsresultat</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>
--------------------	--	------------------	-----------------

**Overføringer**

Avsatt til annen egenkapital		2 490 887	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	595 251
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 490 887</b>	<b>-595 251</b>



Balanse  
**Stålfjæra Eiendom AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	228 804
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>228 804</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	232 623 280	138 641 602
Lån til foretak i samme konsern	3	241 813 169	253 190 765
Andre langsiktige fordringer		0	44 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>474 436 449</b>	<b>391 877 200</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>474 436 449</b>	<b>392 106 004</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		417 475	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>417 475</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd		24 952 202	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 369 677</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>499 806 126</b>	<b>392 106 004</b>



## Balanse

## Stålfjæra Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	226 122	226 122
Overkurs		1 152 792	1 152 792
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 378 914</b>	<b>1 378 914</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 226 890	65 736 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 226 890</b>	<b>65 736 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>69 605 803</b>	<b>67 114 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	374 683 750	268 312 500
Gjeld til selskap i samme konsern	3	53 904 346	55 566 332
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>428 588 096</b>	<b>323 878 832</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		526 850	0
Betalbar skatt	4	50 677	0
Annen kortsiktig gjeld		1 034 700	1 112 256
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 612 227</b>	<b>1 112 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>430 200 323</b>	<b>324 991 088</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>499 806 126</b>	<b>392 106 004</b>

Oslo, 25.02.2021


Styret i Stålfjæra Eiendom AS



Terje Helgesen  
styremedlem



Christer Dramstad Aas  
styremedlem



Thomas Nguyen  
styremedlem



Henrik Aas  
styreleder



## Stålfjæra Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### 1. Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp etter regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

##### *Inntektsføring*

Selskapets inntekter består vesentlig av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap. Inntektsføring foretas i det året hvor avsetningen gjøres i datterselskapet, når mottatt beløp representerer resultater opptjent i eiertiden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Eiendeler anskaffet til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som anleggsmidler dersom de skal tilbakebetales mer enn ett år etter at fordringen oppsto. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. For gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, mens omløpsmidler vurderes til den laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### *Investering i aksjer*

Investering i datterselskap bokføres etter kostmetoden.

##### *Konsernregnskap*

Stålfjæra Eiendom AS er et underkonsern under Hero Kapital AS, og konsernregnskap utarbeides derfor ikke. Resultatposter, eiendeler og gjeld inngår i konsernregnskapet til Hero Kapital AS.

##### *Skatt*

På grunn av skattemessig underskudd og forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier av selskapets eiendeler og gjeld oppstår det utsatt skatteforpliktelse eller utsatt skattefordel i regnskapet. Årets skattekostnad vil bestå av betalbar skatt og endring i utsatt skatt.

#### 2. Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i året. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Godtgjørelse til revisor utgjør kr 130 500 eksklusive merverdiavgift, fordelt med kr 65 000 for revisjon og kr 65 500 for bistand.

#### 3. Mellomværende konsernselskap

	2020	2019
Langsiktig fordring	241 813 169	253 190 765
Langsiktig gjeld	53 904 345	55 566 332

Renter på mellomværende med konsernselskap er beregnet etter en rentesats på nivå med bankens utlånsrente til konsernet. Fordring på datterselskaper er klassifisert som langsiktig, da tilbakebetaling foretas basert på løpende vurderinger.



## Stålfjæra Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### 4. Skatt

##### Årets skattekostnad består av:

Resultat før skatt	2 770 368
Permanente forskjeller	-1 500 000
Benyttet underskudd til fremføring	<u>-1 040 018</u>
Årets skattemessige resultat	<u>230 350</u>
Betalbar skatt – 22%	50 677
Endring i utsatt skatt	<u>228 804</u>
Årets skattekostnad	<u>279 481</u>

Selskapet har ikke utsatt skattefordel eller utsatt skatteforpliktelse ved årets slutt.

#### 5. Egenkapital og aksjonærinformasjon

Selskapets 900 aksjer med pålydende kr 251,25 eies av Hero Kapital AS. Styremedlem Terje Helgesen eier indirekte 24,5% av aksjene

Egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenk.	SUM
Egenkapital 1. januar	226 122	1 152 792	65 736 003	67 114 916
Årets resultat	0	0	2 490 887	2 490 887
<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>226 122</b>	<b>1 152 792</b>	<b>68 226 890</b>	<b>69 605 803</b>

#### 6. Aksjer i datterselskap

Stålfjæra Eiendom AS har 100% eierandel følgende datterselskaper, som alle har kontor i Oslo:

	Bokf. verdi	Resultat	Egenk. 31.12
Stålfjæra AS	5 030 410	2 180 711	6 336 848
Sov 1 AS	2 774 389	-92 540	-5 648 156
Kampenveien 5 AS	19 612 473	1 528 643	21 437 070
Stanseveien 18 AS	33 406 936	884 666	1 687 994
Stanseveien 20 AS	1 485 989	1 150 813	3 674 326
Stanseveien 21 AS	1 038 734	1 237 524	7 575 352
Kristoffer Robins Vei 13 AS	40 917 330	2 296 344	4 794 320
Østre Aker vei 214 AS	19 575 343	726 485	928 178
Mosseveien 147 AS	14 800 000	540 523	2 235 601
Kombi Øst AS	17 000 000	11 839	16 981 888
Stanseveien 16 AS	45 939 082	1 109 256	5 268 495
Bjølsen Brug AS	31 042 596	324 123	-808 150

Aksjene er bokført til anskaffelseskost, som reflekterer markedsverdi av de underliggende eiendommene i datterselskapene på kjøpstidspunktet.

##### Inntekt på investering i datterselskap består av:

Inntektsførte utbytter avsatt i datterselskaper per 31.12.2020	1 500 000
Inntektsførte konsernbidrag	<u>5 000 000</u>
SUM inntekt på investering i datterselskap	<u>6 500 000</u>



## Stålfjæra Eiendom AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### **7. Pantelikret gjeld**

Lån i bank med saldo på kr 374 683 750 er tatt opp til finansiering av datterselskapenes eiendommer.

Alle eiendommer i datterselskapene er stillet som sikkerhet for lånet. I tillegg har banken sikkerhet i aksjer i datterselskapene Sov1 AS og Bjølsen Brug AS, med en samlet bokført verdi på kr 33 816 985.

Lånene skal tilbakebetales med minst kr 9 545 080 årlig i tre år fra og med låneopptak, hvoretter hele lånebeløpet forfaller til betaling. Ytterligere avdrag i låneperioden avhenger av belåningsgraden.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Stålfjæra Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Stålfjæra Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 490 887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2021

Jørn Hovland  
statsautorisert revisor