



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 805 924
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVEN BRUNS GATE 7 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 07.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 576 103	3 702 902
Sum inntekter		3 576 103	3 702 902
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	-1	
Sum kostnader		-1	
Driftsresultat		3 576 104	3 702 902
Rentekostnad til foretak i samme konsern		821 325	858 386
Sum finanskostnader		821 325	858 386
Netto finans		-821 325	-858 386
Ordinært resultat før skattekostnad		2 754 779	2 844 516
Skattekostnad på ordinært resultat	5	453 403	581 258
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 301 376	2 263 258
Årsresultat		2 301 376	2 263 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 301 376	2 263 258
Totalresultat		2 301 376	2 263 258
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6, 8	1 235 743	-5 179 895
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 065 633	7 443 153
Sum overføringer og disponeringer		2 301 376	2 263 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	41 486 667	41 486 667
Sum varige driftsmidler		41 486 667	41 486 667
Sum anleggsmidler		41 486 667	41 486 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6		6 727 136
Sum fordringer			6 727 136
Sum omløpsmidler		0	6 727 136
SUM EIENDELER		41 486 667	48 213 803
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	13 566 833	12 501 199
Sum opptjent egenkapital		13 566 833	12 501 199
Sum egenkapital		13 670 833	12 605 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 964 325	3 880 040
Sum avsetninger for forpliktelser		3 964 325	3 880 040
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 600 015	31 497 192
Sum annen langsiktig gjeld		23 600 015	31 497 192
Sum langsiktig gjeld		27 564 339	35 377 232
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter		251 495	231 372
Sum kortsiktig gjeld		251 495	231 372
Sum gjeld		27 815 834	35 608 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 486 667	48 213 803



Årsregnskap

2018

Sven Bruns Gate 7 AS

Org.nr.:989 805 924


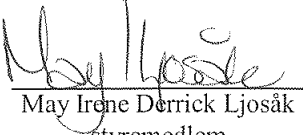


Resultatregnskap			
Sven Bruns Gate 7 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter	2	3 576 103	3 702 902
Sum driftsinntekter		<u>3 576 103</u>	<u>3 702 902</u>
Annen driftskostnad	3	-1	0
Sum driftskostnader		<u>-1</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>3 576 104</u>	<u>3 702 902</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		821 325	858 386
Resultat av finansposter		<u>-821 325</u>	<u>-858 386</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 754 779	2 844 516
Skattekostnad på ordinært resultat	5	453 403	581 258
Ordinært resultat		<u>2 301 376</u>	<u>2 263 258</u>
Årsresultat		<u>2 301 376</u>	<u>2 263 258</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	6, 8	0	5 179 895
Avsatt konsernbidrag		1 235 743	0
Avsatt til annen egenkapital		1 065 633	7 443 153
Sum overføringer		<u>2 301 376</u>	<u>2 263 258</u>



Balanse			
Sven Bruns Gate 7 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	41 486 667	41 486 667
Sum varige driftsmidler		<u>41 486 667</u>	<u>41 486 667</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>41 486 667</u>	<u>41 486 667</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	6	0	6 727 136
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>6 727 136</u>
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>6 727 136</u>
SUM EIENDELER		<u>41 486 667</u>	<u>48 213 803</u>



Balanse			
Sven Bruns Gate 7 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>104 000</u>	<u>104 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	13 566 833	12 501 199
Sum opptjent egenkapital		<u>13 566 833</u>	<u>12 501 199</u>
Sum egenkapital		<u>13 670 833</u>	<u>12 605 199</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 964 325	3 880 040
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 964 325</u>	<u>3 880 040</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsern selskap	6	23 600 015	31 497 192
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 600 015</u>	<u>31 497 192</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		251 495	231 372
Sum kortsiktig gjeld		<u>251 495</u>	<u>231 372</u>
Sum gjeld		<u>27 815 834</u>	<u>35 608 604</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>41 486 667</u>	<u>48 213 803</u>
Oslo, 28.02.2019			
			
Helge Krogsbøl			
styreleder			
			
		May Irene Derrick Ljosåk	
		styremedlem	
Sven Bruns Gate 7 AS		Side 4	



Noter 2018

Sven Bruns Gate 7 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 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 en del av Fredensborgkonsernet og et datterselskap Heimstaden Bostad Invest 10 konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.



Noter 2018

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norge AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norge 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 tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	41 486 667	41 486 667
= Anskaffelseskost 31.12.18	41 486 667	41 486 667
= Bokført verdi 31.12.18	41 486 667	41 486 667

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.

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



Noter 2018

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	369 118	0
Endring i utsatt skatt	84 285	581 258
Skattekostnad ordinært resultat	453 403	581 258
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 754 779	2 844 516
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 149 918	-1 236 362
Mottatt konsernbidrag	0	6 727 136
Avgitt konsernbidrag	-1 604 861	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 335 290
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	369 118	1 614 513
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-369 118	-1 614 513
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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	18 019 657	16 869 739	-1 149 918
Sum	18 019 657	16 869 739	-1 149 918
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	3 964 325	3 880 040	-84 285



Noter 2018

Sven Bruns Gate 7 AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordringer	2018	2017
Fordring		6 727 136
Sum Fordringer	0	6 727 136

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	1 604 861	0
Langsiktig gjeld	21 995 154	31 497 192
Sum gjeld	23 600 015	31 497 192

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 41 486 667,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sven Bruns Gate 7 AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	4 000	12 501 199	12 605 199
+/- Konsernbidrag			-1 235 743	-1 235 743
+/- Årets resultat			2 301 376	2 301 376
Egenkapital 31.12.	100 000	4 000	13 566 833	13 670 833

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



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 Sven Bruns Gate 7 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns Gate 7 AS som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018 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;



- 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2019

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel

statsautorisert revisor



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

2019-05-06 15:01:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: STAV1-KWDSV-K0M85V-YESAS-03CZH-TT4IP

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>