



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 752 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSSELSKAP 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: 20.02.2020

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, 28.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	2 838 838	2 328 408
Sum inntekter		2 838 838	2 328 408
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	25 692
Annen driftskostnad	3		
Sum kostnader		25 692	25 692
Driftsresultat		2 813 146	2 302 717
Rentekostnad til foretak i samme konsern		384 973	261 040
Sum finanskostnader		384 973	261 040
Netto finans		-384 973	-261 040
Ordinært resultat før skattekostnad		2 428 173	2 041 677
Skattekostnad på ordinært resultat	5	540 264	425 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 887 909	1 616 412
Årsresultat		1 887 909	1 616 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 887 909	1 616 412
Totalresultat		1 887 909	1 616 412
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 075 426	1 332 560
Annen egenkapital		812 483	283 852
Sum overføringer og disponeringer		1 887 909	1 616 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	16 189 463	15 406 507
Maskiner og anlegg		232 668	258 360
Sum varige driftsmidler	4	16 422 131	15 664 867
Sum anleggsmidler		16 422 131	15 664 867
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		16 422 131	15 664 867
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 227 256	2 414 773
Sum opptjent egenkapital		3 227 256	2 414 773
Sum egenkapital	8	5 222 604	4 410 121
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 213 619	976 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum avsetninger for forpliktelser		1 213 619	976 680
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 213 619	976 680
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	9 985 908	10 278 066
Sum kortsiktig gjeld		9 985 908	10 278 066
Sum gjeld		11 199 527	11 254 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 422 131	15 664 867



Årsregnskap

2019

Torshaugsgata 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:897 752 832



Resultatregnskap			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 838 838	2 328 408
Sum driftsinntekter		2 838 838	2 328 408
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	25 692
Sum driftskostnader		25 692	25 692
Driftsresultat		2 813 146	2 302 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		384 973	261 040
Resultat av finansposter		-384 973	-261 040
Ordinært resultat før skattekostnad		2 428 173	2 041 677
Skattekostnad på ordinært resultat	5	540 264	425 265
Årsresultat		1 887 909	1 616 412
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 075 426	1 332 560
Annen egenkapital		812 483	283 852
Sum overføringer		1 887 909	1 616 412



Balanse

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

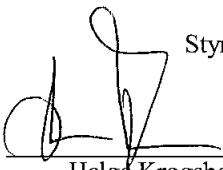
EIENDELER	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	16 189 463	15 406 507
Maskiner og anlegg		232 668	258 360
Sum varige driftsmidler	4	<u>16 422 131</u>	<u>15 664 867</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 422 131</u>	<u>15 664 867</u>
SUM EIENDELER		<u>16 422 131</u>	<u>15 664 867</u>

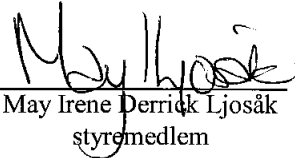
**Balanse**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 227 256	2 414 773
Sum opptjent egenkapital		3 227 256	2 414 773
Sum egenkapital	8	5 222 604	4 410 121
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 213 619	976 680
Sum avsetning for forpliktelser		1 213 619	976 680
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	9 985 908	10 278 066
Sum kortsiktig gjeld		9 985 908	10 278 066
Sum gjeld		11 199 527	11 254 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 422 131	15 664 867

Oslo, 28.02.2020
Styret i Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS, orgnr. 897 752 832 Side 4



Noter 2019

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

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

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2019

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden 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 eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Selskapet har fravalgt revisor.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	15 406 507	463 952	15 870 459
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	782 957		782 957
= Anskaffelseskost 31.12.19	16 189 463	463 952	16 653 415
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19		231 284	231 284
= Bokført verdi 31.12.19	16 189 463	232 668	16 422 131
Årets ordinære avskrivninger		25 692	25 692

Økonomisk levetid

18 år

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

**Noter 2019**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	303 325	398 038
Endring i utsatt skatt	236 939	27 227
Skattekostnad ordinært resultat	540 264	425 265
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 428 173	2 041 677
Permanente forskjeller	27 572	319
Endring i midlertidige forskjeller	-1 076 994	-311 397
Avgitt konsernbidrag	-1 378 751	-1 730 598
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	303 325	398 038
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-303 325	-398 038
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	5 516 449	4 439 455	-1 076 994
Sum	5 516 449	4 439 455	-1 076 994
Utsatt skatt (22 %)	1 213 619	976 680	-236 939



Noter 2019

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld

Årets konsernbidrag	1 378 751	1 730 598
Gjeld konsernselskap	8 607 157	0
Sum gjeld	9 985 908	1 730 598

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 16 189 463,-.

Note 7 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 995 348	1,00	1 995 348
Sum	1 995 348		1 995 348

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.18	1 995 348	2 414 773	4 410 121
+/- Årets resultat		1 887 909	1 887 909
- Avsatt konsernbidrag		-1 075 426	-1 075 426
Egenkapital 31.12.18	1 995 348	3 227 256	5 222 604

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