



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 883 573 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBSERVATORIEGATEN 13/15 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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	6	4 827 487	4 884 363
Sum inntekter		4 827 487	4 884 363
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1	1
Sum kostnader		1	1
Driftsresultat		4 827 486	4 884 362
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 493 801	1 282 198
Annen rentekostnad	6		
Sum finanskostnader		1 493 801	1 282 198
Netto finans		-1 493 801	-1 282 198
Ordinært resultat før skattekostnad		3 333 685	3 602 164
Skattekostnad på ordinært resultat	5	733 410	1 670 829
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 600 275	1 931 335
Årsresultat	8	2 600 275	1 931 335
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 600 275	1 931 335
Totalresultat		2 600 275	1 931 335
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 297 916	1 388 356
Avsatt til annen egenkapital		1 302 359	542 979
Sum overføringer og disponeringer		2 600 275	1 931 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	49 438 986	49 438 986
Sum varige driftsmidler	4	49 438 986	49 438 986
Sum anleggsmidler		49 438 986	49 438 986
Omløpsmidler			
Varer			
Fordring selskap i samme konsern	6		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		49 438 986	49 438 986
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7	1 580 204	1 580 204
Sum innskutt egenkapital		1 680 204	1 680 204
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 567 870	5 265 511
Sum opptjent egenkapital		6 567 870	5 265 511
Sum egenkapital	8	8 248 074	6 945 715
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 616 376	2 249 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum avsetninger for forpliktelser		2 616 376	2 249 045
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 616 376	2 249 045
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6		
Skyldig offentlige avgifter		312 765	299 973
Gjeld til konsernselskap	6	38 261 770	39 944 252
Sum kortsiktig gjeld		38 574 535	40 244 225
Sum gjeld		41 190 911	42 493 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 438 986	49 438 986



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 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 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: ISTF2-YUH5Z-GIZED-ATOSF-WZZJL-206EF



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 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: ISTF2-YUH5Z-GIZED-AT0SF-WZ3JL-206EF

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>



Årsregnskap

2019

Observatoriegaten 13/15 AS

Org.nr.:883 573 102



Resultatregnskap			
Observatoriegaten 13/15 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter	6	4 827 487	4 884 363
Sum driftsinntekter		<u>4 827 487</u>	<u>4 884 363</u>
Annen driftskostnad	3	1	1
Sum driftskostnader		<u>1</u>	<u>1</u>
Driftsresultat		<u>4 827 486</u>	<u>4 884 362</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 493 801	1 282 198
Resultat av finansposter		<u>-1 493 801</u>	<u>-1 282 198</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 333 685	3 602 164
Skattekostnad på ordinært resultat	5	733 410	1 670 829
Ordinært resultat		<u>2 600 275</u>	<u>1 931 335</u>
Årsresultat	8	<u>2 600 275</u>	<u>1 931 335</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 297 916	1 388 356
Avsatt til annen egenkapital		1 302 359	542 979
Sum overføringer		<u>2 600 275</u>	<u>1 931 335</u>



Balanse			
Observatoriegaten 13/15 AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
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>

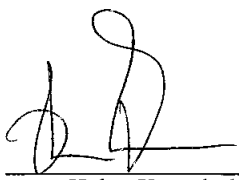
Observatoriegaten 13/15 AS

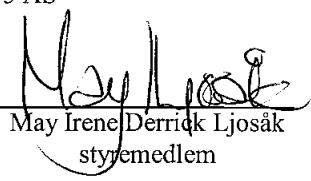
Side 3



Balanse			
Observatoriegaten 13/15 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	7	1 580 204	1 580 204
Sum innskutt egenkapital		<u>1 680 204</u>	<u>1 680 204</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 567 870	5 265 511
Sum opptjent egenkapital		<u>6 567 870</u>	<u>5 265 511</u>
Sum egenkapital	8	<u>8 248 074</u>	<u>6 945 715</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 616 376	2 249 045
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 616 376</u>	<u>2 249 045</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		312 765	299 973
Gjeld til konsernselskap	6	38 261 770	39 944 252
Sum kortsiktig gjeld		<u>38 574 535</u>	<u>40 244 225</u>
Sum gjeld		<u>41 190 911</u>	<u>42 493 270</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>49 438 986</u>	<u>49 438 986</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i Observatoriegaten 13/15 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derriqk Ljosak
styremedlem



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 tjenestepensjon

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

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	50 229 002	50 229 002
= Anskaffelseskost 31.12.19	50 229 002	50 229 002
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	790 017	790 017
= Bokført verdi 31.12.19	49 438 985	49 438 985

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

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	366 079	414 704
Endring i utsatt skatt	367 331	1 256 125
Skattekostnad ordinært resultat	<u>733 410</u>	<u>1 670 829</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 333 685	3 602 164
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 669 690	-1 799 104
Avgitt konsernbidrag	-1 663 995	-1 803 060
Skattepliktig inntekt	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	366 079	414 704
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-366 079	-414 704
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	11 892 622	10 222 932	-1 669 690
Sum	<u>11 892 622</u>	<u>10 222 932</u>	<u>-1 669 690</u>
Utsatt skatt (22 %)	2 616 377	2 249 045	-367 332



Note 6 Transaksjoner og mellomværende med nærstående selskaper

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

Gjeld	2019	2018
Årets konsernbidrag	1 663 995	1 803 060
Langsiktig gjeld	36 597 775	38 141 192
Sum gjeld	38 261 770	39 944 252

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	1 000,00	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2019	100 000	1 580 204	5 265 511	6 945 715
Årets resultat			2 600 275	2 600 275
Avgitt konsernbidrag			-1 297 916	-1 297 916
Pr. 31.12.2019	100 000	1 580 204	6 567 870	8 248 074