



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 079 956
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 9 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: 28.02.2019

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, 02.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 398 137	2 219 497
Sum inntekter		1 398 137	2 219 497
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	1 066 795	
Sum kostnader		1 066 795	
Driftsresultat		331 342	2 219 497
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 550 741	1 295 402
Sum finanskostnader		1 550 741	1 295 402
Netto finans		-1 550 741	-1 295 402
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 399	924 095
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-438 164	88 103
Ordinært resultat etter skattekostnad		-781 235	835 992
Årsresultat	8	-781 235	835 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-781 235	835 992
Totalresultat		-781 235	835 992
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-500 000	360 013
Overføringer til/fra annen egenkapital		-281 235	475 980
Sum overføringer og disponeringer		-781 235	835 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	59 551 832	58 749 732
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler	3	59 551 832	58 749 732
Sum anleggsmidler		59 551 832	58 749 732
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		500 000	
Sum fordringer		500 000	
Sum omløpsmidler		500 000	0
SUM EIENDELER		60 051 832	58 749 732
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 7	432 440	432 440
Sum innskutt egenkapital		432 440	432 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		194 744	475 980
Sum opptjent egenkapital		194 744	475 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	8	627 184	908 420
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 636 475	3 074 639
Sum avsetninger for forpliktelser		2 636 475	3 074 639
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	56 788 172	54 292 973
Sum annen langsiktig gjeld		56 788 172	54 292 973
Sum langsiktig gjeld		59 424 647	57 367 612
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6		473 701
Sum kortsiktig gjeld			473 701
Sum gjeld		59 424 647	57 841 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 051 832	58 749 732



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 Maridalsveien 9 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 9 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: VOEDD-HUCJ5S-ZFFBA-8CEDE8-5CEW0-2ID60



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: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 84.209.xxx.xxx

2019-03-01 20:09:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: YODDJ-IUQ55-ZFPBA-8QED8-SQEWO-2ID60

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

2018

Maridalsveien 9 AS

Org.nr.:989 079 956

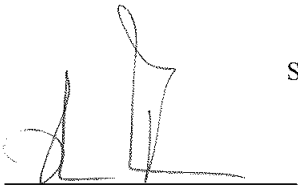
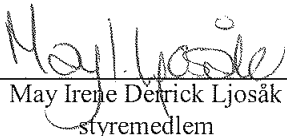


Resultatregnskap			
Maridalsveien 9 AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	1 398 137	2 219 497
Sum driftsinntekter		1 398 137	2 219 497
Annen driftskostnad	4	1 066 795	0
Sum driftskostnader		1 066 795	0
Driftsresultat		331 342	2 219 497
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 550 741	1 295 402
Resultat av finansposter		-1 550 741	-1 295 402
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 219 399	924 095
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-438 164	88 103
Ordinært resultat		-781 235	835 992
Årsresultat	8	-781 235	835 992
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		500 000	0
Avsatt konsernbidrag		0	360 013
Annen egenkapital		0	475 980
Overført fra annen egenkapital		281 235	0
Sum overføringer		-781 235	835 992



Balanse			
Maridalsveien 9 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	59 551 832	58 749 732
Sum varige driftsmidler	3	<u>59 551 832</u>	<u>58 749 732</u>
Sum anleggsmidler		<u>59 551 832</u>	<u>58 749 732</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap		500 000	0
Sum fordringer		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>500 000</u>	<u>0</u>
SUM EIENDELER		<u>60 051 832</u>	<u>58 749 732</u>
Maridalsveien 9 AS, orgnr. 989 079 956		Side 3	



Balanse			
Maridalsveien 9 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	432 440	432 440
Sum innskutt egenkapital		432 440	432 440
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		194 744	475 980
Sum opptjent egenkapital		194 744	475 980
Sum egenkapital	8	627 184	908 420
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 636 475	3 074 639
Sum avsetning for forpliktelser		2 636 475	3 074 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	56 788 172	54 292 973
Sum annen langsiktig gjeld		56 788 172	54 292 973
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	0	473 701
Sum kortsiktig gjeld		0	473 701
Sum gjeld		59 424 647	57 841 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 051 832	58 749 732
Oslo, 28.02.2018 Styret i Maridalsveien 9 AS			
			
Helge Krogsbøl styreleder			
			
May Irene Detrick Ljosåk styremedlem			
Maridalsveien 9 AS, orgnr. 989 079 956			
Side 4			



Noter 2018

Maridalsveien 9 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.



Noter 2018

Maridalsveien 9 AS

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet og et datterselskap av Heimstaden Bostad Invest 10 AS konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

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

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	51 867 268	51 867 268
+ Oppskrivning pr. 01.01.18	11 025 518	11 025 518
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	802 100	802 100
= Anskaffelseskost 31.12.18	63 694 886	63 694 886
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	4 143 054	4 143 054
= Bokført verdi 31.12.18	59 551 832	59 551 832

Økonomisk levetid 100 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.

Note 4 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 AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge AS.



Noter 2018

Maridalsveien 9 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	113 688
Endring i utsatt skatt	-438 164	-25 585
Skattekostnad ordinært resultat	-438 164	88 103
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 219 399	924 095
Permanente forskjeller	-164 616	0
Endring i midlertidige forskjeller	-804 533	-450 395
Avgitt konsernbidrag	0	-473 701
Skattepliktig inntekt	-2 188 548	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	14 172 526	13 367 994	-804 533
Sum	14 172 526	13 367 994	-804 533
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 188 548	0	2 188 548
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	11 983 978	13 367 994	1 384 015
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 636 475	3 074 639	438 163



Noter 2018

Maridalsveien 9 AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordring	2018	2017
Mottatt konsernbidrag	500 000	0
Sum Fordring	500 000	0

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	0	473 701
Langsiktig gjeld	56 788 172	54 292 973
Sum gjeld	56 788 172	54 766 674

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 59 551 832,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Maridalsveien 9 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	432 440	1,00	432 440
Sum	432 440		432 440

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSKAP AS	432 440	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	432 440	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	432 440	475 980	908 420
Pr. 01.01.2018	432 440	475 980	908 420
Årets resultat		-781 235	-781 235
Konsernbidrag mottatt		500 000	500 000
Pr. 31.12.2018	432 440	194 744	627 184

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