



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 623 939
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HEGDEHAUGSVEIEN 2 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, 08.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	227 829	868 219
Sum inntekter		227 829	868 219
Driftsresultat			
		227 829	868 219
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 030	389
Sum finansinntekter		2 030	389
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 182	5 260
Sum finanskostnader		10 182	5 260
Netto finans		-8 152	-4 871
Ordinært resultat før skattekostnad			
		219 677	863 348
Skattekostnad på ordinært resultat	6	95 638	252 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		124 039	611 079
Årsresultat		124 039	611 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		124 039	611 079
Totalresultat		124 039	611 079
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		169 309	636 337
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 270	-25 258
Sum overføringer og disponeringer		124 039	611 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	991 439	1 036 504
Sum immaterielle eiendeler		991 439	1 036 504
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	20 590 731	20 590 731
Sum varige driftsmidler		20 590 731	20 590 731
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		236 186
Sum finansielle anleggsmidler			236 186
Sum anleggsmidler		21 582 170	21 863 421
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		21 582 170	21 863 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	8 584 095	8 584 095
Sum innskutt egenkapital		8 584 095	8 584 095
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 396 770	12 442 040
Sum opptjent egenkapital		12 396 770	12 442 040
Sum egenkapital	8	20 980 865	21 026 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		381 423	
Sum annen langsiktig gjeld		381 423	
Sum langsiktig gjeld		381 423	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	4	219 882	837 286
Sum kortsiktig gjeld		219 882	837 286
Sum gjeld		601 305	837 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 582 170	21 863 421



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 Hegdehaugsveien 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hegdehaugsveien 2 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

Penneo Dokumentnøkkel: VHI24-JLSYF-HUTQC-PVQYO-CHGW-684KT



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: VHI24-JLSYF-HU1QC-PVQY0-QHGW-684KT

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

Hegdehaugsveien 2 AS

Org.nr.:912 623 939

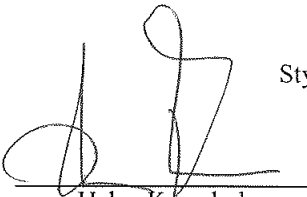
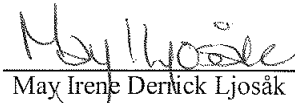


Resultatregnskap			
Hegdehaugsveien 2 AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt	2	227 829	868 219
Sum driftsinntekter		<u>227 829</u>	<u>868 219</u>
Driftsresultat		<u>227 829</u>	<u>868 219</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 030	389
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 182	5 260
Resultat av finansposter		<u>-8 152</u>	<u>-4 871</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>219 677</u>	<u>863 348</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	95 638	252 269
Årsresultat		<u>124 039</u>	<u>611 079</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		169 309	636 337
Annen egenkapital		-45 270	-25 258
Sum overføringer		<u>124 039</u>	<u>611 079</u>



Balanse			
Hegdehaugsveien 2 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	991 439	1 036 504
Sum immaterielle eiendeler		991 439	1 036 504
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	20 590 731	20 590 731
Sum varige driftsmidler		20 590 731	20 590 731
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	0	236 186
Sum finansielle anleggsmidler		0	236 186
Sum anleggsmidler		21 582 170	21 863 421
Omløpsmidler			
SUM EIENDELER		21 582 170	21 863 421



Balanse			
Hegdehaugsveien 2 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	8 584 095	8 584 095
Sum innskutt egenkapital		8 584 095	8 584 095
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	12 396 770	12 442 040
Sum opptjent egenkapital		12 396 770	12 442 040
Sum egenkapital	8	20 980 865	21 026 135
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap		381 423	0
Sum annen langsiktig gjeld		381 423	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	4	219 882	837 286
Sum kortsiktig gjeld		219 882	837 286
Sum gjeld		601 305	837 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 582 170	21 863 421
Oslo, 28.02.2019			
Styret i Hegdehaugsveien 2 AS			
			
Helge Krogsbøl			
styreleder			
			
May Irene Derick Ljosåk			
styremedlem			
Hegdehaugsveien 2 AS, orgnr. 912 623 9:			
Side 4			



Noter 2018

Hegdehaugsveien 2 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 antatt markedsverdi 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 spesifisert 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

Hegdehaugsveien 2 AS

Konsern

Selskapet er et selskap i Fredensborgkonsernet og er datterselskap av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. 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 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 AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge AS.

Note 4 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	219 882	837 286
Kortsiktig gjeld	381 423	0
Sum gjeld	601 305	837 286
Fordring	2018	2017
Konsernfordring	0	236 186
Sum fordring	0	236 186

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 20 590 731,-.



Noter 2018

Hegdehaugsveien 2 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	50 573	200 949
Endring i utsatt skattefordel	45 065	51 320
Skattekostnad ordinært resultat	95 638	252 269
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	219 677	863 348
Permanente forskjeller	205	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-26 062
Avgitt konsernbidrag	-219 882	-837 286
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	50 573	200 949
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-50 573	-200 949
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	-4 506 539	-4 506 539	0
Sum	-4 506 539	-4 506 539	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-991 439	-1 036 504	-45 065

**Noter 2018**

Hegdehaugsveien 2 AS

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	21 158 624	21 158 624
= Anskaffelseskost 31.12.18	21 158 624	21 158 624
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	567 893	567 893
= Bokført verdi 31.12.18	20 590 731	20 590 731

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 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Hegdehaugsveien 2 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 584 095	1,00	8 584 095
Sum	8 584 095		8 584 095

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HEIMSTADEN BOSTAD INVEST 10 AS	8 584 095	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	8 584 095	100,0	100,0

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	8 584 095	12 442 040	21 026 135
+/- Årets resultat		124 039	124 039
Avsatt konsernbidrag		-169 309	-169 309
Egenkapital 31.12.	8 584 095	12 396 770	20 980 865

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