



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 062 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOFIES GATE 10 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Slemdalsveien 72
0373 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: Bjarne G. Samuelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.10.2020

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, 02.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		387 502	2 365 764
Gevinst ved salg av eiendom	4	3 236 102	
Sum inntekter		3 623 604	2 365 764
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på driftsmidler	4	459 001	736 823
Annen driftskostnad	2	1 123 780	1 050 518
Sum kostnader		1 582 781	1 787 341
Driftsresultat		2 040 823	578 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		62 389	61 655
Annen renteinntekt		17 799	1 671
Sum finansinntekter		80 188	63 326
Rentekostnad til foretak i samme konsern		360 904	617 772
Annen rentekostnad		736 110	1 774 626
Sum finanskostnader		1 097 014	2 392 398
Netto finans		-1 016 826	-2 329 073
Ordinært resultat før skattekostnad		1 023 997	-1 750 650
Skattekostnad	3	585 456	-585 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 541	-1 165 194
Årsresultat		438 541	-1 165 194
Årsresultat etter minoritetsinteresser		438 541	-1 165 194
Totalresultat		438 541	-1 165 194
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		438 541	-1 165 194
Sum overføringer og disponeringer	8	438 541	-1 165 194



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			585 456
Sum immaterielle eiendeler			585 456
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		60 363 047
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler			60 363 047
Sum anleggsmidler		0	60 948 503
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			88 250
Andre kortsiktige fordringer		15 500	48 870
Krav på innbetaling av selskapskapital	9		2 118 452
Sum fordringer		15 500	2 255 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 299	362 810
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		86 299	362 810
Sum omløpsmidler		101 799	2 618 383
SUM EIENDELER		101 799	63 566 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 637 166	2 075 707
Sum opptjent egenkapital		-1 637 166	-2 075 707
Sum egenkapital	8	-1 607 166	-2 045 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9	647 680	16 474 685
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		48 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	79 500
Sum annen langsiktig gjeld		649 680	65 054 185
Sum langsiktig gjeld		649 680	65 054 185
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	9	709 006	
Gjeld til kredittinstitusjoner			453 960
Leverandørgjeld		350 278	89 447
Annen kortsiktig gjeld			15 000
Sum kortsiktig gjeld		1 059 284	558 407
Sum gjeld		1 708 964	65 612 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 799	63 566 885



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sofies Gate 10 Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sofies Gate 10 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 438 541. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2019 for Sofies Gate 10 Eiendom AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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, 16. oktober 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekt		387 502	2 365 764
Gevinst ved salg av eiendom	4	3 236 102	0
Sum driftsinntekter		3 623 604	2 365 764
Avskrivning på driftsmidler	4	-459 001	-736 823
Annen driftskostnad	2	-1 123 780	-1 050 518
Sum driftskostnader		-1 582 781	-1 787 341
Driftsresultat		2 040 823	578 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		62 389	61 655
Annen renteinntekt		17 799	1 671
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-360 904	-617 772
Annen rentekostnad		-736 110	-1 774 626
Resultat av finansposter		-1 016 826	-2 329 073
Resultat før skattekostnad		1 023 997	-1 750 650
Skattekostnad	3	-585 456	585 456
Årsresultat		438 541	-1 165 194
Overføringer			
Overført til udekket tap		-438 541	1 165 194
Sum overføringer	8	438 541	-1 165 194

Penneo Dokumentnrøkket: 614DK-8ZNYV-CBSF1-E2QOI-EKTA3-46484



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel		0	585 456
Sum immaterielle eiendeler		0	585 456
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	0	60 363 047
Sum varige driftsmidler		0	60 363 047
Sum anleggsmidler		0	60 948 503
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	88 250
Andre kortsiktige fordringer		15 500	48 870
Fordring på selskap i samme konsern	9	0	2 118 452
Sum fordringer		15 500	2 255 572
Bankinnskudd, kontanter o.l.		86 299	362 810
Sum omløpsmidler		101 799	2 618 383
Sum eiendeler		101 799	63 566 885

Pennco Dokumentnr: 614DK-8ZNYV-CBSF1-E2QOI-EKTA3-46484



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 637 166	-2 075 707
Sum opptjent egenkapital		-1 637 166	-2 075 707
Sum egenkapital	8	-1 607 166	-2 045 707
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	9	647 680	16 474 685
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	48 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	79 500
Sum annen langsiktig gjeld		649 680	65 054 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	9	709 006	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	453 960
Leverandørgjeld		350 278	89 447
Annen kortsiktig gjeld		0	15 000
Sum kortsiktig gjeld		1 059 284	558 407
Sum gjeld		1 708 964	65 612 592
Sum egenkapital og gjeld		101 799	63 566 885

Oslo, 16 / 10 -2020

Styret i Sofies Gate 10 Eiendom AS

Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
styrelederPer Erik Engebretsen
styremedlem



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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. Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse

Selskapet har ikke ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2019 kostnadsført kr 57 164,- i ordinært revisjonshonorar hvorav kr 10 800 vedrører andre tjenester levert av revisor.



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Noter 2019

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	585 456	-585 456
Årets skattekostnad	585 456	-585 456

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2019
Resultat før skattekostnad	1 023 997	-1 750 650
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 242 014	-280 357
Årets skattegrunnlag	-1 218 017	-2 031 007

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2019	2019
Anleggsmidler	0	287 817
Gevinst/(taps) kontro	2 529 831	0
Fremførbart underskudd	-4 166 997	-2 948 980
Sum	-1 637 167	-2 661 163

22% utsatt skattefordel	-360 177	-585 456
--------------------------------	-----------------	-----------------

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht regler for små foretak.

Note 4 Varige driftsmidler

	Utleie leiligheter	Ombygging av leiligheter	Vedlikehold	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskost pr. 01.01	58 540 050	1 535 179	1 384 440	61 459 670
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 734 203	317 948	3 052 151
Avgang solgte driftsmidler	-57 327 107	-4 231 755	-1 397 333	-62 956 195
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 212 943	37 627	305 055	1 555 625
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-1 212 943	-37 627	-305 055	-1 555 625
Balanseført verdi 31.12	0	0	-0	0
Årets avskrivninger	291 515	22 277	145 211	459 003

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Bygninger og annen fast eiendom	100 år
Aktivert vedlikehold	10 år

Selskapet har i 2019 solgt eiendommen med en gevinst på kr 3 236 102.



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Noter 2019

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse til nærstående personer

Det foreligger ikke lån til eller sikkerhetsstillelse til fordel for aksjeeiere, medlemmer av styret eller noen av deres nærstående per 31.12.19.

Note 6 Pantelikret gjeld**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år**

Gjeld til kredittinstitusjoner	2019	2018
	0	0

Sum 0 0

Pantstillelser

Gjeld sikret ved pant	0	48 500 000
-----------------------	---	------------

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

Selskapets eiendom	0	60 363 047
--------------------	---	------------

Sum 0 60 363 047

Selskapet har i 2019 innfridd pantsatt gjeld.

Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer

Gaustadbekken AS	Aksjer	Eierandel
	300	100 %

Totalt antall aksjer 300 100 %

Selskapets styre eier indirekte 100 % av selskapet gjennom Gaustadbekken AS.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital ved 1.1.	30 000	-2 075 707	-2 045 707
Årets resultat	0	438 541	438 541
Egenkapital pr. 31.12	<u>30 000</u>	<u>-1 637 166</u>	<u>-1 607 166</u>

Selskapets aksjekapital er tapt og egenkapitalen er negativt. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, da inngår i et solid konsern. Selskapet har etter salg av eiendommen ingen aktivitet, men ledelsen vil tilføre egenkapital og lividitet ved nødvendighet. Intern gjeld står tilbake før øvrig gjeld.



Sofies Gate 10 Eiendom AS

Noter 2019

Note 9 Gjeld til nærstående selskaper

	2019	2018
Langsiktig gjeld til Gaustadbekken AS	647 680	16 474 685
Kortsiktig gjeld til Sofiesgate 10 Næring AS	709 006	0
Kortsiktig fordring på Sofiesgate 10 Næring AS	0	2 118 452

Langsiktig gjeld betales tilbake ved likviditet. Lånene renteberegnes.

Note 10 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er, som nær alle næringsdrivende selskaper, rammet av utbruddet.

På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stiling. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på nåværende tidspunkt, mener imidlertid styret at det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 6J4DK-8ZNY-CB5F1-E2QOI-EKTA.3-46484



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."

Per Erik Engebretsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1069548

IP: 213.187.xxx.xxx

2020-10-16 13:21:15Z



Bjarne G Samuelsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-519801

IP: 213.187.xxx.xxx

2020-10-16 14:04:38Z



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>

Penneo Dokumentnr: 614DK-8ZNYV-CBSF1-EZQOH-EKTA.3-46484