



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 752 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSSELSKAP 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, 28.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 328 408	2 733 608
Sum inntekter		2 328 408	2 733 608
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	25 692	51 400
Annen driftskostnad	3		
Sum kostnader		25 692	51 400
Driftsresultat		2 302 717	2 682 208
Rentekostnad til foretak i samme konsern		261 040	200 167
Sum finanskostnader		261 040	200 167
Netto finans		-261 040	-200 167
Ordinært resultat før skattekostnad		2 041 677	2 482 041
Skattekostnad på ordinært resultat	5	425 265	554 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 616 412	1 927 632
Årsresultat		1 616 412	1 927 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 616 412	1 927 632
Totalresultat		1 616 412	1 927 632
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 332 560	1 525 201
Overføringer til/fra annen egenkapital		283 852	402 431
Sum overføringer og disponeringer		1 616 412	1 927 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 406 507	15 406 152
Maskiner og anlegg		258 360	284 052
Sum varige driftsmidler	4	15 664 867	15 690 204
Sum anleggsmidler		15 664 867	15 690 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		15 664 867	15 690 204
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 414 773	2 130 921
Sum opptjent egenkapital		2 414 773	2 130 921
Sum egenkapital	8	4 410 121	4 126 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	976 680	949 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum avsetninger for forpliktelser		976 680	949 453
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		976 680	949 453
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	10 278 066	10 614 482
Sum kortsiktig gjeld		10 278 066	10 614 482
Sum gjeld		11 254 746	11 563 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 664 867	15 690 204



Årsregnskap

2018

Torshaugsgata 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:897 752 832



Resultatregnskap			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 328 408	2 733 608
Sum driftsinntekter		2 328 408	2 733 608
Avskrivning på varige driftsmidler	4	25 692	51 400
Sum driftskostnader		25 692	51 400
Driftsresultat		2 302 717	2 682 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		261 040	200 167
Resultat av finansposter		-261 040	-200 167
Ordinært resultat før skattekostnad		2 041 677	2 482 041
Skattekostnad på ordinært resultat	5	425 265	554 409
Ordinært resultat		1 616 412	1 927 632
Årsresultat		1 616 412	1 927 632
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 332 560	1 525 201
Annen egenkapital		283 852	402 431
Sum overføringer		1 616 412	1 927 632

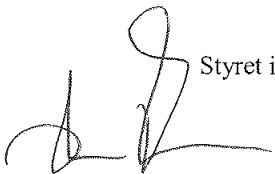
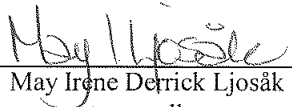


Balanse

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 406 507	15 406 152
Maskiner og anlegg		258 360	284 052
Sum varige driftsmidler	4	<u>15 664 867</u>	<u>15 690 204</u>
Sum anleggsmidler		<u>15 664 867</u>	<u>15 690 204</u>
Omløpsmidler			
SUM EIENDELER		<u>15 664 867</u>	<u>15 690 204</u>



Balanse			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
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	2 414 773	2 130 921
Sum opptjent egenkapital		2 414 773	2 130 921
Sum egenkapital	8	4 410 121	4 126 269
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	976 680	949 453
Sum avsetning for forpliktelser		976 680	949 453
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	10 278 066	10 614 482
Sum kortsiktig gjeld		10 278 066	10 614 482
Sum gjeld		11 254 746	11 563 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 664 867	15 690 204
Oslo, 28.02.2019			
Styret i Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
 _____ Helge Krogsbøl styreleder		 _____ May Irene Detrick Ljoså styremedlem	
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS, orgnr. 897 752 832		Side 4	



Noter 2018

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 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

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Konsern

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS er et selskap 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 Stensbergata 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 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. 01.01.18	15 406 152	463 952	15 870 104
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	355		355
= Anskaffelseskost 31.12.18	15 406 507	463 952	15 870 459
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18		205 592	205 592
= Bokført verdi 31.12.18	15 406 507	258 360	15 664 867
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 2018**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	398 038	481 643
Endring i utsatt skatt	27 227	72 766
Skattekostnad ordinært resultat	425 265	554 409
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 041 677	2 482 041
Permanente forskjeller	319	0
Endring i midlertidige forskjeller	-311 397	-475 196
Avgitt konsernbidrag	-1 730 598	-2 006 844
Skattepliktig inntekt	0	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	398 038	481 643
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-398 038	-481 643
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	4 439 455	4 128 057	-311 397
Sum	4 439 455	4 128 057	-311 397
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	976 680	949 453	-27 227



Noter 2018

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld

Årets konsernbidrag	1 730 598	2 006 844
Gjeld konsernselskap	8 547 468	0
Sum gjeld	10 278 066	2 006 844

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 15 406 507,-.

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	2 130 921	4 126 269
+/- Årets resultat		1 616 412	1 616 412
- Avsatt konsernbidrag		-1 332 560	-1 332 560
Egenkapital 31.12.18	1 995 348	2 414 773	4 410 121

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