



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 143 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØMANNNSVEIEN 1 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			
Annen driftsinntekt		1 718 296	-77 016
Sum inntekter		1 718 296	-77 016
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	612 560	122 546
Sum kostnader		612 560	122 546
Driftsresultat		1 105 735	-199 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 162	581
Sum finansinntekter		2 162	581
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 924 262	1 412 810
Annen rentekostnad		2 621	
Sum finanskostnader		1 926 883	1 412 810
Netto finans		-1 924 722	-1 412 229
Ordinært resultat før skattekostnad		-818 986	-1 611 790
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-180 177	-401 897
Ordinært resultat etter skattekostnad		-638 809	-1 209 893
Årsresultat		-638 809	-1 209 893
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-638 809	-1 209 893
Totalresultat		-638 809	-1 209 893
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-638 809	-451 183
Overført fra annen egenkapital			-758 710



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		-638 809	-1 209 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	50 714 422	50 706 045
Sum varige driftsmidler		50 714 422	50 706 045
Sum anleggsmidler		50 714 422	50 706 045
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		131 776	
Andre kortsiktige fordringer	6		
Sum fordringer		131 776	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	7 394 060	5 202
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 394 060	5 202
Sum omløpsmidler		7 525 836	5 202
SUM EIENDELER		58 240 257	50 711 247
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	166 400	83 200
Overkurs		6 916 800	
Annen innskutt egenkapital		566 427	566 427
Sum innskutt egenkapital		7 649 627	649 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 089 992	451 183
Sum opptjent egenkapital		-1 089 992	-451 183
Sum egenkapital	9	6 559 635	198 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	505 908	686 085
Sum avsetninger for forpliktelser		505 908	686 085
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	6	50 700 464	49 826 718
Sum annen langsiktig gjeld		50 700 464	49 826 718
Sum langsiktig gjeld		51 206 372	50 512 803
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		448 068	
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		26 182	
Sum kortsiktig gjeld		474 250	
Sum gjeld		51 680 622	50 512 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 240 257	50 711 247



Årsregnskap

2019

Sjømannsveien 1 AS

Org.nr.:991 143 300



Resultatregnskap			
Sjømannsveien 1 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 718 296	-77 016
Sum driftsinntekter		<u>1 718 296</u>	<u>-77 016</u>
Annen driftskostnad	3	612 560	122 546
Sum driftskostnader		<u>612 560</u>	<u>122 546</u>
Driftsresultat		<u>1 105 735</u>	<u>-199 561</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 162	581
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 924 262	1 412 810
Annen rentekostnad		2 621	0
Resultat av finansposter		<u>-1 924 722</u>	<u>-1 412 229</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-818 986</u>	<u>-1 611 790</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-180 177	-401 897
Årsresultat		<u>-638 809</u>	<u>-1 209 893</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		638 809	451 183
Overført fra annen egenkapital		0	758 710
Sum overføringer		<u>-638 809</u>	<u>-1 209 893</u>



Balanse			
Sjømannsveien 1 AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	50 714 422	50 706 045
Sum varige driftsmidler		<u>50 714 422</u>	<u>50 706 045</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>50 714 422</u>	<u>50 706 045</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		131 776	0
Sum fordringer		<u>131 776</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	7 394 060	5 202
Sum omløpsmidler		<u>7 525 836</u>	<u>5 202</u>
Sum eiendeler		<u>58 240 257</u>	<u>50 711 247</u>



Balanse			
Sjømannsveien 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	166 400	83 200
Overkurs		6 916 800	0
Annen innskutt egenkapital		566 427	566 427
Sum innskutt egenkapital		7 649 627	649 627
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 089 992	-451 183
Sum opptjent egenkapital		-1 089 992	-451 183
Sum egenkapital	9	6 559 635	198 444
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	8	505 908	686 085
Sum avsetning for forpliktelseser		505 908	686 085
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	6	50 700 464	49 826 718
Sum annen langsiktig gjeld		50 700 464	49 826 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		448 068	0
Annen kortsiktig gjeld		26 182	0
Sum kortsiktig gjeld		474 250	0
Sum gjeld		51 680 622	50 512 803
Sum egenkapital og gjeld		58 240 257	50 711 247



Balanse

Sjømannsveien 1 AS

Oslo, 28.02.2020

Styret i Sjømannsveien 1 AS

May Irene Dertick Ljosåk
styremedlem

Stian Ekornes
styreleder

Stein Roald Brimstrond Gudmundseth
styremedlem

Helge Krogsbøl
styremedlem



Noter 2019

Sjømannsveien 1 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 kontantstrømpoppstilling.

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 standardssats 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 2019

Sjømannsveien 1 AS

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 i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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	62 694 569	62 694 569
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	8 377	8 377
= Anskaffelseskost 31.12.19	62 702 946	62 702 946
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	3 788 524	3 788 524
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.19	8 200 000	8 200 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.19	11 988 524	11 988 524
= Bokført verdi 31.12.19	50 714 422	50 714 422

Eiendommen er en boligeiendom i Ålesund. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen dette regnskapsåret da det er vurder at eiendommen har en verdi som overstiger bokført verdi.



Noter 2019

Sjømannsveien 1 AS

Note 5 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 6 000.

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2019	2018
Gjeld til konsernselskap	50 700 464	49 826 718
Sum gjeld	50 700 464	49 826 718

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 50 714 422,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sjømannsveien 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	832	200,00	166 400
Sum	832		166 400

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	417	50,1	50,1
Tindane AS	415	49,9	49,9
Totalt antall aksjer	832	100,0	100,0

**Noter 2019**

Sjømannsveien 1 AS

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-180 177	-401 897
Skattekostnad ordinært resultat	-180 177	-401 897
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-818 986	-1 611 790
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 655 564	-1 724 197
Skattepliktig inntekt	-2 474 550	-3 335 987
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:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	10 980 888	9 325 324	-1 655 564
Sum	10 980 888	9 325 324	-1 655 564
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 681 308	-6 206 758	2 474 550
Grunnlag for utsatt skatt	2 299 580	3 118 566	818 986
Utsatt skatt (22 %)	505 908	686 085	180 177



Noter 2019

Sjømannsveien 1 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	83 200	0	566 427	-451 183	198 444
Kapitalforhøyelse	83 200	6 916 800			7 000 000
Pr. 01.01.2019	166 400	6 916 800	566 427	-451 183	7 198 444
Årets resultat				-638 809	-638 809
Pr. 31.12.2019	166 400	6 916 800	566 427	-1 089 992	6 559 635

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



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 Sjømannsveien 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjømannsveien 1 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

Pemneo Dokumentnøkkel: OM070-CGIIUH-Q34ZM-GEZHP-8EPZ0-QELJ5



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 14:55:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: CM070-CG1UH-Q34ZM-GEZHP-8EPZO-QELJ5

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>