



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 618 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND AKERSGATA 35-39 AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

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: Julie Walderhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2020

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, 27.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 677 576	6 449 625
Sum inntekter		19 677 576	6 449 625
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	25 392 608	6 101 407
Annen driftskostnad	2,9,4	3 519 563	2 833 447
Sum kostnader		28 912 171	8 934 854
Driftsresultat		-9 234 595	-2 485 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		186 000	295 232
Sum finansinntekter		186 000	295 232
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	412 858	5 048 476
Annen finanskostnad		3 723	3 770
Sum finanskostnader		416 581	5 052 246
Netto finans		-230 581	-4 757 014
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 465 176	-7 242 243
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 991 512	-1 821 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 473 664	-5 421 118
Årsresultat		-7 473 664	-5 421 118
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Konsernbidrag		10 358 509	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 832 172	-5 421 118
Sum overføringer og disponeringer		-7 473 663	-5 421 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 494 139	
Sum immaterielle eiendeler		1 494 139	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		378 738 965	395 907 345
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		786 097	1 225 994
Sum varige driftsmidler	3	379 525 062	397 133 339
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	1 802 374	921 698
Sum finansielle anleggsmidler		1 802 374	921 698
Sum anleggsmidler		382 821 575	398 055 037
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 069 441	6 029 831
Andre fordringer		2 260 397	30 636 179
Konsernfordringer	7		126 249
Sum fordringer		8 329 838	36 792 259
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 686	1 890 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 686	1 890 304
Sum omløpsmidler		8 751 524	38 682 563



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		391 573 099	436 737 600
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 200 000	1 200 000
Overkurs		373 046 192	390 878 365
Annen innskutt egenkapital		2 477 717	2 477 717
Sum innskutt egenkapital	6	376 723 909	394 556 082
Sum egenkapital	6	376 723 909	394 556 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		3 419 004
Sum avsetninger for forpliktelser		0	3 419 004
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld			15 034 396
Sum annen langsiktig gjeld		0	15 034 396
Sum langsiktig gjeld		0	18 453 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 329 050	
Kortsiktig konserngjeld	7,8	13 280 140	9 486 458
Annen kortsiktig gjeld		240 000	14 241 661
Sum kortsiktig gjeld		14 849 190	23 728 119
Sum gjeld		14 849 190	42 181 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 573 099	436 737 601



Storebrand Akersgata 35-39 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		19 677 576	6 449 625
Sum driftsinntekter		19 677 576	6 449 625
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	25 392 608	6 101 407
Honorarer	2	9 783	15 416
Administrasjonskostnader	9	621 606	95 099
Løpende driftskostnader		196 393	233 266
Vedlikeholdskostnader		1 138 347	26 715
Utleie/markeds kostnader	4	330 531	234 652
Andel felleskostnader		1 222 902	2 228 298
Sum driftskostnader		28 912 171	8 934 854
Driftsresultat		-9 234 595	-2 485 229
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		186 000	295 232
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	-412 846	-5 048 475
Annen rentekostnad		-955	-2 581
Annen finanskostnad		-2 779	-1 190
Netto Finansresultat		-230 581	-4 757 015
Resultat før skattekostnad		-9 465 175	-7 242 243
Skattekostnad	8	-1 991 512	-1 821 125
Ordinært resultat		-7 473 663	-5 421 118
ÅRSRESULTAT		-7 473 663	-5 421 118
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		-17 832 172	-5 421 118
Avgitt konsernbidrag		10 358 509	
Sum overføringer		-7 473 663	-5 421 118



Storebrand Akersgata 35-39 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 494 139	0
Sum immaterielle eiendeler		1 494 139	0
Varige driftsmidler			
Tomter		21 600 000	21 600 000
Bygninger og annen fast eiendom		357 925 062	375 533 339
Sum varige driftsmidler	3	379 525 062	397 133 339
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring	4	1 802 374	921 698
Sum finansielle anleggsmidler		1 802 374	921 698
Sum anleggsmidler		382 821 576	398 055 037
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 069 441	6 029 831
Fordring på konsernselskap	7	0	126 249
Andre fordringer		2 260 397	30 636 179
Sum Fordringer		8 329 838	36 792 259
Bankinnskudd		421 686	1 890 304
Sum omløpsmidler		8 751 524	38 682 563
SUM EIENDELER		391 573 099	436 737 600



Storebrand Akersgata 35-39 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2019	2018
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 200 000	1 200 000
Overkurs		375 523 909	390 878 365
Annen innskutt egenkapital		0	2 477 717
Sum innskutt egenkapital		376 723 909	394 556 082
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital	6	376 723 909	394 556 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	0	3 419 004
Gjeld til foretak i samme konsern		0	15 034 396
Sum langsiktig gjeld		0	18 453 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 329 050	0
Kortsiktig konserngjeld	7,8	13 280 140	9 486 458
Annen kortsiktig gjeld		240 000	14 241 661
Sum kortsiktig gjeld		14 849 190	23 728 119
Sum Gjeld		14 849 190	42 181 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 573 099	436 737 600

Lysaker, 19. mars 2020

Truls Nergaard
Styrets leder

Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem





Storebrand Akersgata 35-39 AS Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Prinsippendringer og korreksjoner av feil i tidligere årsregnskap

Virkingen av prinsippendringer og korreksjoner av feil i tidligere årsregnskap resultatføres med mindre de er vesentlige. I forbindelse med ferdigstilling av prosjekter vedrørende oppgradering av selskapets bygningsmasse er en del tatt i bruk før 2019. Avskrivningene for perioden før 2019 er beregnet til 2.937.959 og inngår i årets avskrivninger.

Hendelser etter balansedagen og fremtidig utvikling

Som følge av utbrudd av Korona virus og de tiltak norske myndigheter har iverksatt så langt i 2020, foreligger det usikkerhet knyttet til blant annet leietakerne og fremtidige leieinntekter. Selskapet har begrenset med utestående fordringer da leieinntekter faktureres forskuddsvis. Eiendommene bokføres til historisk kost og vi har ingen indikasjoner på at virkelige verdier per 31.12.2019 er lavere enn bokførte verdier benyttet i årsregnskapet. Utover omtalt ovenfor, har vi ingen indikasjoner på at det foreligger hendelser etter balansedagen som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2019. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men vil på kort sikt kunne bli påvirket av utbruddet av Korona viruset.



Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2019	2018
Lovpålagt revisjon		12 500
Andre attestasjonstjenester	9 783	
Sum	9 783	12 500

Note 3 Varige driftsmidler

	Inventar	Bygg m.v.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 370 509	410 815 648	21 600 000	433 786 157
Tilgang		7 784 331		7 784 331
Utrangering		-10 888 648		-10 888 648
Anskaffelseskost 31.12	1 370 509	407 711 331	21 600 000	430 681 840
Akk. avskrivninger 01.01	144 515	36 508 304		36 652 819
Avgang akk. avskrivninger utrangerte		-10 888 648		-10 888 648
Årets nedskrivninger		6 851 616		6 851 616
Årets ordinære avskrivninger	439 897	18 101 095		18 540 992
Akk. avskr. 31.12.	584 412	50 572 367	-	51 156 779
Bokført verdi pr. 31.12	786 097	357 138 964	21 600 000	379 525 062
Økonomisk levetid	Inntil 10 år	Inntil 50 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær		

Note 4 Langsiktig fordring

	2019	2018
Periodisert utleiehonorar	1 802 374	921 698
Bokført verdi pr. 31.12	1 802 374	921 698

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	1 200 000	1 200 000
Sum	1		1 200 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Storebrand Eiendom Trygg AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand ASA som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	1 200 000	390 878 365	2 477 717	-	394 556 082
Årets resultat				-7 473 663	-7 473 663
Overføringer		-15 354 455	-2 477 717	17 832 172	-
Avgitt konsernbidrag				-10 358 509	-10 358 509
Egenkapital 31.12	1 200 000	375 523 909	0	-0	376 723 909

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Selskap i samme konsern	-	126 249	-	15 034 396
Sum	-	126 249	-	15 034 396

	Kortsiktig gjeld	
	2019	2018
Selskap i samme konsern	13 280 140	9 486 458
Sum	13 280 140	9 486 458

Langsiktig lån er avdragsfrie men forfaller ved påkrav fra långiver.

Lånene forrentes med 3,0% p.a som skal være gjenstand for årlig regulering.

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2019	2018
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	2 921 631	-
Endring i utsatt skatt (skattefordel)	-4 913 143	-1 821 125
Skattekostnad ordinært resultat	-1 991 512	-1 821 125

Beregning av skattepliktig inntekt:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	-9 465 175	-7 242 243
Permanente forskjeller	412 846	-
Endring midlertidige forskjeller	22 332 469	5 405 149
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-13 280 140	-
Årets skattegrunnlag	-	-1 837 094
Betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2019	2018	Endring
Driftsmidler	-8 593 916	16 456 323	-25 050 239
Utleiehonorar/Fordringer	1 802 374	921 698	880 676
Fremførbart underskudd	-	-1 837 094	1 837 094
Sum	-6 791 542	15 540 927	-22 332 469
Utsatt skatt (- skattefordel)	-1 494 139	3 419 004	4 913 143



Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

	2019	2018
Forvaltningshonorar Storebrand Asset Management AS	621 606	95 099
Utleiehonorar Storebrand Asset Management AS *)	1 265 321	65 353
Prosjekthonorar, Storebrand Asset Management AS	8 984 867	1 086 017
Renter på mellomværende, kostnad	412 846	5 048 475

* Utleiehonorar periodiseres over leiekontraktens løpetid



Til generalforsamlingen i Storebrand Akersgata 35-39 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storebrand Akersgata 35-39 AS' årsregnskap som 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 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 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.

Styrets 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Storebrand Akersgata 35-39 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2020-03-23 22:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.