



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 752 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORSHAUGSGATA 12 EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 733 608	2 601 619
Sum inntekter		2 733 608	2 601 619
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	51 400	
Annen driftskostnad	3		
Sum kostnader		51 400	
Driftsresultat		2 682 208	2 601 619
Rentekostnad til foretak i samme konsern		200 167	163 067
Sum finanskostnader		200 167	163 067
Netto finans		-200 167	-163 067
Ordinært resultat før skattekostnad		2 482 041	2 438 552
Skattekostnad på ordinært resultat	5	554 409	573 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 927 632	1 865 443
Årsresultat		1 927 632	1 865 443
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 927 632	1 865 443
Totalresultat		1 927 632	1 865 443
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		1 525 201	1 551 764
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 431	313 679
Sum overføringer og disponeringer		1 927 632	1 865 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 406 152	11 939 543
Maskiner og anlegg		284 052	335 452
Sum varige driftsmidler	4	15 690 204	12 274 995
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		15 690 204	12 274 995
Omløpsmidler			
Varer			
Andre fordringer	6		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		15 690 204	12 274 995
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		2 130 921	1 728 490
Sum opptjent egenkapital		2 130 921	1 728 490
Sum egenkapital	8	4 126 269	3 723 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	949 453	876 687
Sum avsetninger for forpliktelser		949 453	876 687
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	8 607 638	5 605 452
Sum annen langsiktig gjeld		8 607 638	5 605 452
Sum langsiktig gjeld		9 557 091	6 482 139
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	2 006 844	2 069 018
Sum kortsiktig gjeld		2 006 844	2 069 018
Sum gjeld		11 563 935	8 551 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 690 204	12 274 995



Årsregnskap

2017

Torshaugsgata 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:897 752 832



Resultatregnskap			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 733 608	2 601 619
Sum driftsinntekter		2 733 608	2 601 619
Avskrivning på varige driftsmidler	4	51 400	0
Sum driftskostnader		51 400	0
Driftsresultat		2 682 208	2 601 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		200 167	163 067
Resultat av finansposter		-200 167	-163 067
Ordinært resultat før skattekostnad		2 482 041	2 438 552
Skattekostnad på ordinært resultat	5	554 409	573 109
Ordinært resultat		1 927 632	1 865 443
Årsresultat		1 927 632	1 865 443
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 525 201	1 551 764
Annen egenkapital		402 431	313 679
Sum overføringer		1 927 632	1 865 443



Balanse			
Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	15 406 152	11 939 543
Maskiner og anlegg		284 052	335 452
Sum varige driftsmidler	4	<u>15 690 204</u>	<u>12 274 995</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>15 690 204</u>	<u>12 274 995</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>15 690 204</u>	<u>12 274 995</u>


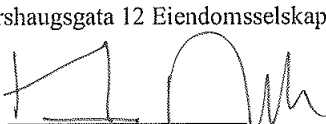

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS, orgnr. 897 752 832 Side 3

**Balanse**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 995 348	1 995 348
Sum innskutt egenkapital		1 995 348	1 995 348
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 130 921	1 728 490
Sum opptjent egenkapital		2 130 921	1 728 490
Sum egenkapital	8	4 126 269	3 723 838
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	949 453	876 687
Sum avsetning for forpliktelser		949 453	876 687
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	8 607 638	5 605 452
Sum annen langsiktig gjeld		8 607 638	5 605 452
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	2 006 844	2 069 018
Sum kortsiktig gjeld		2 006 844	2 069 018
Sum gjeld		11 563 935	8 551 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 690 204	12 274 995

Oslo, 28.02.2018
Styret i Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

 Lars Patrik Hall styreleder	 Jan Magnus Nørholm styremedlem	 Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder
---	--	--

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS, orgnr. 897 752 832 Side 4



Noter 2017

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

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 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 23% 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.

Konsern

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS, orgnr. 897 752 832

Side 5



Noter 2017

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden AB

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

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

Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		11 939 543	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		3 466 609	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	15 406 152	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17			
= Bokført verdi 31.12.17	0	15 406 152	0
Årets ordinære avskrivninger			

Økonomisk levetid



Noter 2017

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

	Driftsløsure, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	463 952	12 403 495
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		3 466 609
= Anskaffelseskost 31.12.17	463 952	15 870 104
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	179 900	179 900
= Bokført verdi 31.12.17	284 052	15 690 204
Årets ordinære avskrivninger	51 400	51 400
Økonomisk levetid	18 år	

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.

**Noter 2017**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	481 643	517 254
Endring i utsatt skatt	72 766	55 855
Skattekostnad ordinært resultat	554 409	573 109
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 482 041	2 438 552
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-475 196	-369 534
Avgitt konsernbidrag	-2 006 844	-2 069 018
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	481 643	517 255
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-481 643	-517 255
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:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	4 128 057	3 652 861	-475 196
Sum	4 128 057	3 652 861	-475 196
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	949 453	876 687	-72 767

**Noter 2017**

Torshaugsgata 12 Eiendomsselskap AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Fordring	2017	2016
Fordring konsernselskap	0	0
Sum fordringer	0	0
Gjeld		
Årets konsernbidrag	2 006 844	2 069 018
Gjeld konsernselskap	8 607 638	5 605 452
Sum gjeld	10 614 482	7 674 470

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 15 406 152,-.

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

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	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.	1 995 348	1 728 490	3 723 838
+/- Årets resultat		1 927 632	1 927 632
- Avsatt konsernbidrag		-1 525 201	-1 525 201
Egenkapital 31.12.	1 995 348	2 130 921	4 126 269

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