



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 143 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJØMANNNSVEIEN 1 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: 28.02.2019

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, 01.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 151 243	4 095 014
Sum inntekter		1 151 243	4 095 014
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 350 804	1 160 114
Sum kostnader		1 350 804	1 160 114
Driftsresultat		-199 561	2 934 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		581	4 915
Sum finansinntekter		581	4 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 412 810	1 044 756
Sum finanskostnader		1 412 810	1 044 756
Netto finans		-1 412 229	-1 039 841
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 611 790	1 895 058
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-401 897	407 510
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 209 893	1 487 548
Årsresultat		-1 209 893	1 487 548
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 209 893	1 487 548
Totalresultat		-1 209 893	1 487 548
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-451 183	728 838
Overføringer til/fra annen egenkapital		-758 710	758 710
Sum overføringer og disponeringer		-1 209 893	1 487 548



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	50 706 045	50 299 410
Sum varige driftsmidler		50 706 045	50 299 410
Sum anleggsmidler		50 706 045	50 299 410
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			77 948
Andre fordringer	6		
Sum fordringer			77 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	5 202	5 718 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 202	5 718 799
Sum omløpsmidler		5 202	5 796 747
SUM EIENDELER		50 711 247	56 096 157
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	83 200	83 200
Annen innskutt egenkapital		566 427	566 427
Sum innskutt egenkapital		649 627	649 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			758 710
Udekket tap		451 183	
Sum opptjent egenkapital		-451 183	758 710
Sum egenkapital	9	198 444	1 408 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	686 085	1 087 982
Sum avsetninger for forpliktelser		686 085	1 087 982
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	49 826 718	53 371 890
Sum annen langsiktig gjeld		49 826 718	53 371 890
Sum langsiktig gjeld		50 512 803	54 459 872
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld			227 948
Sum kortsiktig gjeld			227 948
Sum gjeld		50 512 803	54 687 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 711 247	56 096 157



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 2018, 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 2018 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;



- 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, 1. mars 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Perfeco Dokumentnøkkel: NSKJ3-AUSIN-1XN68-0HEDEC-WU7AO-NDW6J



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: EY

Serienummer: 9578-5992-4-1443395

IP: 77.16.xxx.xxx

2019-03-01 18:11:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: NSKJ3-AUSI/M-1XNBB8-0HDEC-WU7AO-NQW6J

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>



Årsregnskap

2018

Sjømannsveien 1 AS

Org.nr.:991 143 300

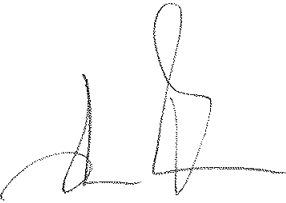
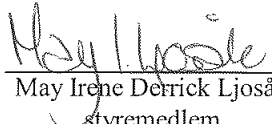


Resultatregnskap			
Sjømannsveien 1 AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		1 151 243	4 095 014
Sum driftsinntekter		1 151 243	4 095 014
Annen driftskostnad	3	1 350 804	1 160 114
Sum driftskostnader		1 350 804	1 160 114
Driftsresultat		-199 561	2 934 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		581	4 915
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 412 810	1 044 756
Resultat av finansposter		-1 412 229	-1 039 841
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 611 790	1 895 058
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-401 897	407 510
Årsresultat		-1 209 893	1 487 548
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	758 710
Overført til udekket tap		451 183	-728 838
Overført fra annen egenkapital		758 710	0
Sum overføringer		-1 209 893	1 487 548



Balanse				
Sjømannsveien 1 AS				
Eiendeler	Note	2018	2017	
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	50 706 045	50 299 410	
Sum varige driftsmidler		<u>50 706 045</u>	<u>50 299 410</u>	
Finansielle anleggsmidler				
Sum anleggsmidler		<u>50 706 045</u>	<u>50 299 410</u>	
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer		0	77 948	
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>77 948</u>	
Investeringer				
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	5 202	5 718 799	
Sum omløpsmidler		<u>5 202</u>	<u>5 796 747</u>	
Sum eiendeler		<u>50 711 247</u>	<u>56 096 157</u>	



Balanse			
Sjømannsveien 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	83 200	83 200
Annen innskutt egenkapital		566 427	566 427
Sum innskutt egenkapital		649 627	649 627
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	758 710
Udekket tap		-451 183	0
Sum opptjent egenkapital		-451 183	758 710
Sum egenkapital	9	198 444	1 408 338
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	686 085	1 087 982
Sum avsetning for forpliktelser		686 085	1 087 982
Annen langsiktig gjeld			
Konserngjeld	6	49 826 718	53 371 890
Sum annen langsiktig gjeld		49 826 718	53 371 890
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	227 948
Sum kortsiktig gjeld		0	227 948
Sum gjeld		50 512 803	54 687 820
Sum egenkapital og gjeld		50 711 247	56 096 157
<p>Oslo, 28.02.2019 Styret i Sjømannsveien 1 AS</p> <p> Helge Krogsbøl styreleder</p> <p> May Irene Derrick Ljosåk styremedlem</p>			
Sjømannsveien 1 AS		Side 4	



Noter 2018

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 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 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 2018

Sjømannsveien 1 AS

Konsern

Selskapet er en del av 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 Stensberggata 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. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. .

Revisor

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

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	62 287 934	62 287 934
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	406 635	406 635
= Anskaffelseskost 31.12.18	62 694 569	62 694 569
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	3 788 524	3 788 524
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.18	8 200 000	8 200 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.18	11 988 524	11 988 524
= Bokført verdi 31.12.18	50 706 045	50 706 045

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 2018

Sjømannsveien 1 AS

Note 5 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 2 621.

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2018	2017
Gjeld til konsernselskap	49 826 718	53 371 890
Sum gjeld	49 826 718	53 371 890

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 50 706 045,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sjømannsveien 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	832	100,00	83 200
Sum	832		83 200

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	832	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	832	100,0	100,0

**Noter 2018**

Sjømannsveien 1 AS

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-401 897	407 510
Skattekostnad ordinært resultat	-401 897	407 510
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 611 790	1 895 058
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 724 197	-1 779 095
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-115 963
Skattepliktig inntekt	-3 335 987	0
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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	9 325 324	7 601 127	-1 724 197
Sum	9 325 324	7 601 127	-1 724 197
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 206 758	-2 870 771	3 335 987
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 118 566	4 730 356	1 611 790
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	686 085	1 087 982	401 897



Noter 2018

Sjømannsveien 1 AS

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	83 200	566 427	758 710	1 408 338
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2018	83 200	566 427	758 710	1 408 338
Årets resultat			-1 209 893	-1 209 893
Pr. 31.12.2018	83 200	566 427	-451 183	198 444

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