



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 987 179
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 78 EIENDOM 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: Kai Sjøvold
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, 02.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 090 728	5 402 105
Sum inntekter		5 090 728	5 402 105
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad			1
Sum kostnader	3		1
Driftsresultat		5 090 728	5 402 104
Rentekostnad til foretak i samme konsern		491 701	235 483
Sum finanskostnader		491 701	235 483
Netto finans		-491 701	-235 483
Ordinært resultat før skattekostnad		4 599 027	5 166 621
Skattekostnad på ordinært resultat	5	957 489	1 146 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 641 538	4 020 388
Årsresultat		3 641 538	4 020 388
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 641 538	4 020 388
Totalresultat		3 641 538	4 020 388
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 287 409	3 676 942
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 129	343 446
Sum overføringer og disponeringer		3 641 538	4 020 388



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 631 899	22 950 294
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	23 631 899	22 950 294
Sum anleggsmidler		23 631 899	22 950 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		23 631 899	22 950 294
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 7	91 700	91 700
Sum innskutt egenkapital		91 700	91 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		697 575	343 446
Sum opptjent egenkapital		697 575	343 446
Sum egenkapital	8	789 275	435 146
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 206 328	2 230 792
Sum avsetninger for forpliktelser		2 206 328	2 230 792
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	16 244 814	15 446 275
Sum annen langsiktig gjeld		16 244 814	15 446 275
Sum langsiktig gjeld		18 451 142	17 677 067
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		122 120	
Kortsiktig konserngjeld	6	4 269 362	4 838 081
Sum kortsiktig gjeld		4 391 482	4 838 081
Sum gjeld		22 842 624	22 515 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 631 899	22 950 294



Årsregnskap

2018

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Org.nr.:997 987 179



Resultatregnskap			
Sandakerveien 78 Eiendom AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		5 090 728	5 402 105
Sum driftsinntekter		5 090 728	5 402 105
Annen driftskostnad		0	1
Sum driftskostnader	3	0	1
Driftsresultat		5 090 728	5 402 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		491 701	235 483
Resultat av finansposter		-491 701	-235 483
Ordinært resultat før skattekostnad		4 599 027	5 166 621
Skattekostnad på ordinært resultat	5	957 489	1 146 233
Ordinært resultat		3 641 538	4 020 388
Årsresultat		3 641 538	4 020 388
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		3 287 409	3 676 942
Annen egenkapital		354 129	343 446
Sum overføringer		3 641 538	4 020 388

Sandakerveien 78 Eiendom AS, orgnr. 997 987 179 Side 2



Balanse

Sandakerveien 78 Eiendom AS

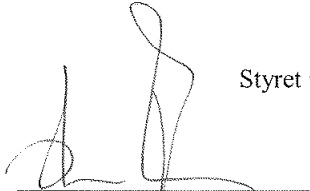
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 631 899	22 950 294
Sum varige driftsmidler	4	<u>23 631 899</u>	<u>22 950 294</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>23 631 899</u>	<u>22 950 294</u>
SUM EIENDELER		<u>23 631 899</u>	<u>22 950 294</u>

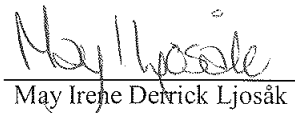
**Balanse**

Sandakerveien 78 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	91 700	91 700
Sum innskutt egenkapital		91 700	91 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		697 575	343 446
Sum opptjent egenkapital		697 575	343 446
Sum egenkapital	8	789 275	435 146
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 206 328	2 230 792
Sum avsetning for forpliktelser		2 206 328	2 230 792
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	16 244 814	15 446 275
Sum annen langsiktig gjeld		16 244 814	15 446 275
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		122 120	0
Gjeld til konsernselskap	6	4 269 362	4 838 081
Sum kortsiktig gjeld		4 391 482	4 838 081
Sum gjeld		22 842 624	22 515 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 631 899	22 950 294

Oslo, 28.02.2019
Styret i Sandakerveien 78 Eiendom AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Detrick Ljosåk
styremedlem

Sandakerveien 78 Eiendom AS, orgnr. 997 987 179 Side 4



Noter 2018

Sandakerveien 78 Eiendom 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

Sandakerveien 78 Eiendom 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 tjenstepensjon

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

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	22 950 295	22 950 295
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	681 606	681 606
= Anskaffelseskost 31.12.18	23 631 900	23 631 900
= Bokført verdi 31.12.18	23 631 900	23 631 900

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

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	981 953	1 161 139
Endring i utsatt skatt	-24 464	-14 906
Skattekostnad ordinært resultat	957 489	1 146 233
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 599 027	5 166 621
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-329 664	-328 540
Avgitt konsernbidrag	-4 269 362	-4 838 081
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	981 953	1 161 139
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-981 953	-1 161 139
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	10 028 762	9 699 097	-329 664
Sum	10 028 762	9 699 097	-329 664
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 206 328	2 230 792	24 465

Note 6 Konsernmellomværende

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

Gjeld	2018	2017
Årets konsernbidrag	4 269 362	4 838 081
Langsiktig gjeld	16 244 814	15 446 275
Sum gjeld	20 514 176	20 284 355



Noter 2018

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sandakerveien 78 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	917	100,00	91 700
Sum	917		91 700

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSSELSKAP AS	917	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	917	100,0	100,0

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.2017	91 700	343 446	435 146
Årets resultat		3 641 538	3 641 538
Årets konsernbidrag		-3 287 409	-3 287 409
Egenkapital 31.12.2018	91 700	697 575	789 275

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



- 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

Penneo Dokumentnrøkke: 088WDL-X7SLB-ILU6X-ZLBE6-TT21-F47EE



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 Dokumentnr: OMMWDL-X7SLB-ILU6X-ZLBE6-112H-F47EE

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>