



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 526 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 73 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 16.07.2019 - 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		2 666 433	
Sum inntekter		2 666 433	
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1 218 182	
Sum kostnader		1 218 182	
Driftsresultat		1 448 251	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 782 143	
Sum finanskostnader		3 782 143	
Netto finans		-3 782 143	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 333 892	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-513 456	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 820 436	0
Årsresultat	6	-1 820 436	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 820 436	
Totalresultat		-1 820 436	
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 820 436	
Sum overføringer og disponeringer		-1 820 436	



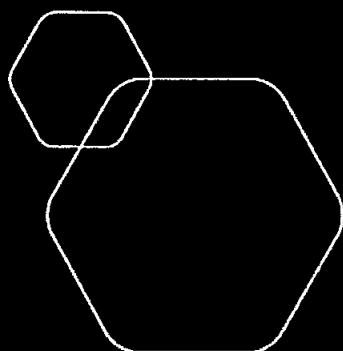
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	122 903 789	
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	122 903 789	
Sum anleggsmidler		122 903 789	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		67 750	
Sum fordringer		67 750	
Sum omløpsmidler		67 750	0
SUM EIENDELER		122 971 539	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		179 564	



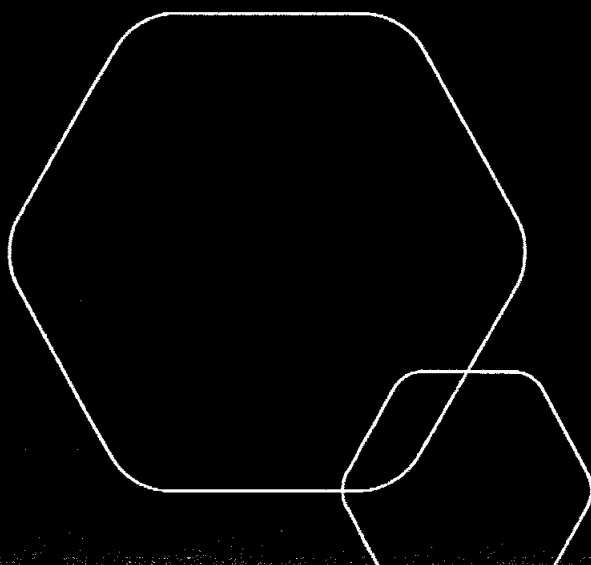
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		179 564	
Sum egenkapital	6	209 564	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 192 494	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 192 494	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		119 569 481	
Sum annen langsiktig gjeld		119 569 481	
Sum langsiktig gjeld		122 761 975	0
Betalbar skatt	5		
Sum gjeld		122 761 975	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 971 539	0



Årsregnskap 2019
Waldemar Thranes Gate 73 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 923 526 587



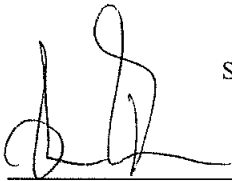
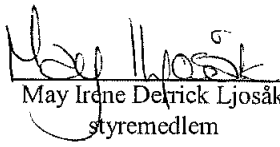
Resultatregnskap		
Waldemar Thranes Gate 73 AS		
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	Resultat 16.07.19 -31.12.2019
Annen driftsinntekt		2 666 433
Sum driftsinntekter		2 666 433
Annen driftskostnad		1 218 182
Sum driftskostnader		1 218 182
Driftsresultat		1 448 251
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 782 143
Resultat av finansposter		-3 782 143
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 333 892
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-513 456
Ordinært resultat		-1 820 436
Ekstraordinære inntekter og kostnader		
Årsresultat	6	-1 820 436
Overført fra annen egenkapital		-1 820 436
Sum overføringer		-1 820 436



Balanse		
Waldemar Thranes Gate 73 AS		
Eiendeler	Note	2019
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	122 903 789
Sum varige driftsmidler	3	122 903 789
Sum anleggsmidler		122 903 789
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		67 750
Sum fordringer		67 750
Sum omløpsmidler		67 750
Sum eiendeler		122 971 539

Waldemar Thranes Gate 73 AS Side 3



Balanse		
Waldemar Thranes Gate 73 AS		
	Note	2019
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	4	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		179 564
Sum opptjent egenkapital		179 564
Sum egenkapital	6	209 564
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	5	3 192 494
Sum avsetning for forpliktelser		3 192 494
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld		119 569 481
Sum annen langsiktig gjeld		119 569 481
Sum gjeld		122 761 975
Sum egenkapital og gjeld		122 971 539
Oslo, 28.02.2020		
Styret i Waldemar Thranes Gate 73 AS		
 Helge Krogsbøl styreleder		 May Irene Detrick Ljoså styremedlem



WALDEMAR THRANES GATE 73 AS

923 526 587

Selskapet driver utleie av fast eiendom og holder til i Oslo.

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 standardsats 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

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo



WALDEMAR THRANES GATE 73 AS

923 526 587

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 en del av barehouse-avtalen med Heimstaden AS. 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 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	122 903 789	122 903 789
= ANSKAFFELSESKOST 31.12.19	122 903 789	122 903 789
= BOKFØRT VERDI 31.12.19	122 903 789	122 903 789

Anleggsmidlene er tilført ved fisjon av selskapet Kiellandkvartalet AS - org.nr. 987 993 413 den 01.10.2019

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I WALDEMAR THRANES GATE 73 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
SUM	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap	30 000	100,0	100,0
TOTALT ANTALL AKSJER	30 000	100,0	100,0



WALDEMAR THRANES GATE 73 AS 923 526 587

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	-513 456
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	-513 456
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-2 333 892
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-408 600
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	-2 742 492
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
SUM BETALBAR SKATT I BALANSEN	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:

	<u>2019</u>
Varige driftsmidler	19 496 365
Fordringer	0
SUM	19 496 365
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 599 405
Avskåret rentefradrag	-385 623
GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	14 511 337
Utsatt skatt (22 %)	3 192 494

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftet ved fisjon 01.10.2019	30 000	0	0	2 000 000	2 030 000
Pr 01.01.2019	30 000	0	0	2 000 000	2 030 000
Årets resultat				-1 820 436	-1 820 436
Pr 31.12.2019	30 000	0	0	179 564	209 564

Selskapet er stiftet ved fisjon av Kiellandkvartalet AS org. nr. 987 903 413 den 01.10.2019.

Selskapet har i 2019 vært part i en fisjon som er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2019.



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 Waldemar Thranes gate 73 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Waldemar Thranes gate 73 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

Penneo Dokumentnøkkel: M8EMB-EENKM-257HS-A47HL-YSFKB-XN1HT



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: M8EMB-EENKM-257HS-A47HL-Y5FKB-XN1HT

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>