



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 108 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 58 B-C AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

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: 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			
Leieinntekter		2 668 131	1 612 817
Sum inntekter		2 668 131	1 612 817
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	413 986	648 480
Sum kostnader		413 986	648 480
Driftsresultat		2 254 145	964 337
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 788 837	1 371 311
Annen rentekostnad		52 063	21 763
Sum finanskostnader		1 840 900	1 393 074
Netto finans		-1 840 900	-1 393 074
Ordinært resultat før skattekostnad		413 245	-428 737
Skattekostnad på ordinært resultat	7	90 914	-94 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		322 331	-334 415
Årsresultat		322 331	-334 415
Årsresultat etter minoritetsinteresser		322 331	-334 415
Totalresultat		322 331	-334 415
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		322 331	-334 415
Sum overføringer og disponeringer		322 331	-334 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	3 408	94 322
Sum immaterielle eiendeler		3 408	94 322
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	47 976 192	45 783 700
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	47 976 192	45 783 700
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		47 979 600	45 878 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		47 979 600	45 878 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	581 632	259 301
Sum opptjent egenkapital		581 632	259 301



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	9	611 632	289 301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 577 279	1 111 230
Sum avsetninger for forpliktelser		1 577 279	1 111 230
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	45 790 689	44 477 490
Sum annen langsiktig gjeld		45 790 689	44 477 490
Sum langsiktig gjeld		47 367 968	45 588 720
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Sum gjeld		47 367 968	45 588 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 979 600	45 878 022



Årsregnskap

2019

Sandakerveien 58 B-c AS

Org.nr.:916 108 400



Resultatregnskap			
Sandakerveien 58 B-c AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		2 668 131	1 612 817
Sum driftsinntekter		2 668 131	1 612 817
Annen driftskostnad	3	413 986	648 480
Sum driftskostnader		413 986	648 480
Driftsresultat		2 254 145	964 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 788 837	1 371 311
Annen rentekostnad		52 063	21 763
Resultat av finansposter		-1 840 900	-1 393 074
Ordinært resultat før skattekostnad		413 245	-428 737
Skattekostnad på ordinært resultat	7	90 914	-94 322
Årsresultat		322 331	-334 415
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		322 331	-334 415
Sum overføringer		322 331	-334 415




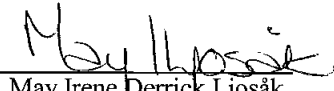
Balanse				
Sandakerveien 58 B-c AS				
Eiendeler	Note	2019	2018	
Immaterielle eiendeler				
Utsatt skattefordel	7	3 408	94 322	
Sum immaterielle eiendeler		3 408	94 322	
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	47 976 192	45 783 700	
Sum varige driftsmidler	4	47 976 192	45 783 700	
Sum anleggsmidler		47 979 600	45 878 022	
Sum eiendeler		47 979 600	45 878 022	
Sandakerveien 58 B-c AS				
				Side 3



Balanse			
Sandakerveien 58 B-c AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	<u>581 632</u>	<u>259 301</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>581 632</u>	<u>259 301</u>
Sum egenkapital	9	<u>611 632</u>	<u>289 301</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	<u>1 577 279</u>	<u>1 111 230</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 577 279</u>	<u>1 111 230</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	<u>45 790 689</u>	<u>44 477 490</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>45 790 689</u>	<u>44 477 490</u>
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		<u>47 367 968</u>	<u>45 588 720</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>47 979 600</u>	<u>45 878 022</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i Sandakerveien 58 B-c AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljoså
styremedlem

Sandakerveien 58 B-c AS Side 4



Noter 2019

Sandakerveien 58 B-c 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 spesifisert 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.



Noter 2019

Sandakerveien 58 B-c AS

Konsern

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

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

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 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	45 783 700	45 783 700
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	2 192 492	2 192 492
= Anskaffelseskost 31.12.19	47 976 192	47 976 192
= Bokført verdi 31.12.19	47 976 192	47 976 192

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.

Note 5 Konsernmellomværende

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

Gjeld

Annen langsiktig gjeld	45 790 689	44 477 490
Avsatt konsernbidrag	0	0
Sum gjeld	45 790 689	44 477 490

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 47 976 192.



Noter 2019

Sandakerveien 58 B-c AS

Note 6 Garantiforpliktelser

	2019	2018
Garantiforpliktelse Boligsameiet Sandakerveien 58 B/C	1 577 279	1 111 230

Selskapet eier alle andeler i Boligsameiet Sandakerveien 58 B/C og er ansvarlige for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.

Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	90 914	-94 322
Skattekostnad ordinært resultat	90 914	-94 322
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	413 245	-428 737
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 285	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-408 960	0
Skattepliktig inntekt	0	-428 737
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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	4 285	0	-4 285
Sum	4 285	0	-4 285
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 777	-428 737	-408 960
Grunnlag for utsatt skattefordel	-15 492	-428 737	-413 245
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 408	-94 322	-90 914



Noter 2019

Sandakerveien 58 B-c AS

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sandakerveien 58 B-c AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	30 000	259 301	289 301
+/- Årets resultat		322 331	322 331
Avgitt konsernbidrag		0	0
Egenkapital 31.12.	30 000	581 632	611 632



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 Sandakerveien 58 B-C AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 58 B-C 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 DokumentID: YZPT4-5KBXK-L07V4-GMPVZ-Z0537-ZD05



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 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: YZPT4-5KBXK-L07V4-GMPVZ-Z0537-ZD05

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>