



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 047 544
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: LØVENSKIOLDSG 7 ANS
Forretningsadresse: c/o Bing Hodneland Advokatselsk. DA
Fridtjof Nansens plass 4
0160 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: Per P. Hodneland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2020

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, 20.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter av fast eiendom		1 816 393	1 809 049
Sum inntekter		1 816 393	1 809 049
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	17 327	21 659
Honorarer	5	103 751	32 520
Bestyrelse/revisjon	5	131 482	125 325
Annen driftskostnad	4	593 723	956 747
Sum kostnader		846 283	1 136 252
Driftsresultat		970 110	672 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 024	2 022
Sum finansinntekter		8 024	2 022
Annen rentekostnad		249 748	288 384
Sum finanskostnader		249 748	288 384
Netto finans		-241 725	-286 362
Ordinært resultat før skattekostnad		728 385	386 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		728 385	386 436
Årsresultat		728 385	386 436
Annen egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 305 188	6 305 188
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1, 2	69 310	86 637
Sum varige driftsmidler		6 374 497	6 391 825
Sum anleggsmidler		6 374 497	6 391 825
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Restanse husleie		52 152	15 552
Andre fordringer		24 522	24 406
Sum fordringer		76 674	39 958
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	416 694	728 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 694	728 963
Sum omløpsmidler		493 369	768 921
SUM EIENDELER		6 867 866	7 160 745
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		516 613	-211 773
Sum opptjent egenkapital		516 613	-211 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	3	516 613	-211 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 111 888	6 911 724
Sum annen langsiktig gjeld		6 111 888	6 911 724
Sum langsiktig gjeld		6 111 888	6 911 724
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95 342	15 642
Annen kortsiktig gjeld		7 535	15 751
Leieforskudd		136 488	429 401
Sum kortsiktig gjeld		239 365	460 794
Sum gjeld		6 351 253	7 372 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 867 866	7 160 745



BING
HODNELAND

LØVENSKIOLDS GATE 7 ANS

Denne beretning for 2020 avgis av undertegnede som forretningsfører og daglig leder for Løvenskiolds gate 7 ANS (org.nr 977 047 544), eiet av Christin Aronsen og Inger Aronsen med 50% hver. Eierne er hjemmelsinnehavere av eiendommen Løvenskiolds gate 7 i Oslo, og eiendommen drives av selskapet.

Eiendommen er bebygget med en bygning i 4 etasjer med til sammen 8 leiligheter, oppført ca 1900. Når denne beretning avgis er alle 8 leiligheter utleiet. De er leiet ut på tidsbestemte kontrakter med husleieregulering etter Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ved første årsskifte leieforholdet har vart minst 1 år. Ved utløpt leietid søkes leieforholdet fornyet eller leiligheten leiet ut i markedet, begge deler til antatt markedspris. Uten egne parkeringsplasser er ikke leilighetene attraktive nok i markedet til å oppnå den leie leilighetenes størrelse og standard ellers burde gi, men leienivået er øket betydelig for de leiligheter som har gjennomgått renovering de siste år. Det har i 2019 generelt vært en beskjeden økning i markedsleienivået i forhold til i 2018. Det har vært stor stabilitet i leieforholdene i 2019.

Det har vært ett nytt leieforhold i 2019, leilighet 4V. Ved annonseringen av leiligheten på Finn var markedet meget tregt og vi fikk få treff. Vi trakk da annonsen fra nett og avventet noen uker før den ble lagt ut på nytt, denne gang med flere treff. Markedet hadde i mellomtiden stabilisert seg noe, og leiligheten ble leiet ut med samme månedsleie som for forrige leietager, NOK 24.000. En leieavtale utløper i august 2020, leilighet 3H. Leietager har blitt tilbudt fornyelse og det er blitt enighet om at leietageren fornyer sin kontrakt med 3 nye år fra september 2020 til samme månedsleie som det betales nå, NOK 25.203.

I 2019 er det foretatt en del vedlikeholdsarbeid og utbedringer:

- Bytte av de gamle viftene på loftet til nye Exhausto med automatikk, NOK 74.511.
- Ny porttelefonanlegg, NOK 29.300.
- Vask av nedre fasadedel, NOK 7.500
- Montert to nye røksugere på taket samt beslått to piper (med toppbeslag), NOK 85.250
- Samt div elektriske utbedringer.

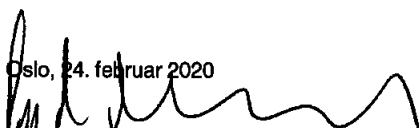
Årsregnskapet for 2019 er basert på forutsetningen om fortsatt drift av selskapet, en forutsetning som er tilstede. Samlede husleieinntekter utgjorde i 2019 NOK 1.816.393 mot ca NOK 1.729.000 i 2018. Driftskostnadene i 2019 utgjorde NOK 846.283 og finanskostnadene netto NOK 241.725. Overskuddet ble da NOK 728.385, mot NOK 386.436 i 2018. 2019-overskuddet ble ca NOK 50.000 bedre enn budsjettert, i det vesentlige på grunn av tilbakebetaling av uriktig/for mye utlignet eiendomsskatt for 2016/2017. 2020-resultatet forventes å bli omtrent som 2019-resultatet.

Det er ikke inntruffet vesentlige hendelser for selskapets drift etter 31.12.2019.

Selskapet driver ikke noen produksjonsbedrift, og anvendelsen av innsatsfaktorer og produkter som forurenser eller påvirker det ytre miljø anses å være meget beskjeden. Selskapets energiforbruk var som det må forventes for selskapets bygning, oppført med datidens byggeskikk. Selskapet har ikke noen spesielle forsknings- eller utviklingsaktiviteter ut over den utvikling av selskapets faste eiendom som er beskrevet ovenfor.

Selskapets revisor er statsautorisert revisor Svein-Arne Martinsen i Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets administrasjon utføres i henhold til forretningsførselsavtale med Bing Hodneland advokatselskap DA med undertegnede som ansvarlig advokat for oppdraget og som daglig leder i selskapet. For honorar til undertegnede firma for 2019 vises til note 5 til regnskapet (forretningsførsel og utleiearbeide). Selskapet har en vaktmesteravtale med et vaktmesterselskap for å kunne holde et godt nivå på renhold og eiendommens fremtreden, VBR Norge AS.

Oslo, 24. februar 2020




Til deltakerne i
Løvenskioldsgate 7 ANS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løvenskioldsgate 7 ANS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 728 385. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultat 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Revisors beretning 2019 – Løvenskioldsgate 7 ANS
side 2

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 utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vies til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. februar 2019

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Svein-A. Martinsen
Statsautorisert revisor



Løvenskioldsgt. 7 ANS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer mv

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er ikke registrert i avgiftsmanntallet, slik at alle kostnader er inkl. mva.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 27 750.

Løvenskioldsgate 7 er en boligeiendom, jfr årsberetningen. Eiendommen er oppført til kostpris, kr 6 305 188.

Andre driftsmidler:	
Anskaffelseskost 01.01.	108 296
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	38 986
Balanseført verdi pr. 31.12.	<u>69 310</u>

Note 2 Avskrivninger

Årets avskrivninger	<u>17 327</u>
20 % av saldoavskrivninger er benyttet som årsavskrivninger	

Note 3 Egenkapital

Innskutt egenkapital

Saldo pr 01.01.2018	217 672	
Innbetalt i 2018	600 000	
Saldo 31.12.2018 Christin Aronsen	408 836	
Saldo 31.12.2018 Inger Aronsen	408 836	<u>817 672</u>

Annen opptjent egenkapital

	2019	2018
Før årets egenkapitalbevegelse	-1 029 444	-1 415 880
Resultat	728 385	386 436
	<u>-301 059</u>	<u>-1 029 444</u>

Sum egenkapital	<u>516 613</u>	<u>-211 773</u>
-----------------	----------------	-----------------

Note 4 Annen driftskostnad

	2019	2018
Strømutgifter	14 120	8 100
Renhold	7 500	29 064
Rep. og vedlikehold	240 030	755 425
Fellesantenne	24 406	23 670
Vaktmestertjeneste	84 469	65 269
Forsikringer	74 911	67 918
Kommunale avgifter	140 425	95 577
Eiendomsskatt	-22 847	-128 282
Bankgebyrer	6 395	11 589
Annonser	404	
Reiseutgifter	689	
Diverse driftsutgifter	23 220	28 417
	<u>593 722</u>	<u>956 746</u>



Løvenskioldsgt. 7 ANS

Noter til årsregnskapet 2019

	2019	2018
Note 5 Honorarer		
Forretningsførsel	103 732	97 825
Revisjon	27 750	27 500
Utleiehonorar til forretningsfører	103 751	13 125
Diverse Bing Hodneland		11 895
Arkitekt- og andre honorar		7 500
	<u>235 233</u>	<u>157 845</u>

Note 6 Bankinnskudd mv.

I regnskapsført beløp er ikke medregnet depositumskonti i leietagernes navn med felles disposisjonsrett for selskapet.

Note 7 Pantstillelser og garantier

	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 111 888	6 911 724
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	6 305 188	6 305 188