



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 235 175
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSENVEIEN 44 AS
Forretningsadresse: c/o Tellus Eiendom AS
Oslo gate 15
0192 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 Øivind Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2020

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, 19.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 515 662	
Sum inntekter		8 515 662	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 808 027	
Sum kostnader		1 808 027	
Driftsresultat		6 707 635	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		182	
Sum finansinntekter		182	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 264 894	
Sum finanskostnader		2 264 894	
Netto finans		-2 264 712	
Ordinært resultat før skattekostnad		4 442 923	0
Skattekostnad	4	977 443	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 465 480	0
Årsresultat		3 465 480	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 465 480	
Totalresultat		3 465 480	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 605 517	
Overført fra annen egenkapital		-140 037	
Sum overføringer og disponeringer	10	3 465 480	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	85 076 187	
Sum varige driftsmidler		85 076 187	
Sum anleggsmidler		85 076 187	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		122 111	
Sum fordringer		122 111	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 306 779	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 779	
Sum omløpsmidler		1 428 890	0
SUM EIENDELER		86 505 077	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 764 758	
Overkurs		2 620 299	
Sum innskutt egenkapital		4 385 057	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 263 842	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		12 263 842	
Sum egenkapital	10	16 648 899	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	157 991	
Sum avsetninger for forpliktelser		157 991	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	64 633 780	
Sum annen langsiktig gjeld		64 633 780	
Sum langsiktig gjeld		64 791 771	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 032	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	4 622 458	
Annen kortsiktig gjeld		422 917	
Sum kortsiktig gjeld		5 064 407	
Sum gjeld		69 856 178	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 505 077	0



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Grefsenveien 44 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Grefsenveien 44 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 465 480. 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 rettvise 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 International Standards on Auditing (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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av /is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2019 for Grefsenveien 44 AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2020
RSM Norge AS

Gro Aune
Statsautorisert revisor



Grefsenveien 44 AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	23.05-31.12.2019
Leieinntekter		8 515 662
Sum driftsinntekter		8 515 662
Annen driftskostnad	3	1 808 027
Sum driftskostnader		1 808 027
Driftsresultat		6 707 635
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		182
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	2 264 894
Resultat av finansposter		-2 264 712
Resultat før skattekostnad		4 442 923
Skattekostnad	4	977 443
Årsresultat		3 465 480
Overføringer		
Avsatt konsernbidrag		3 605 517
Overført fra annen egenkapital		140 037
Sum overføringer	10	3 465 480

Pennneo Dokumentnøkkel: 0LBCB-33E23-HGHIF-XZTIO-LLF52-4YH4



Grefsenveien 44 AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	85 076 187
Sum varige driftsmidler		85 076 187
Sum anleggsmidler		85 076 187
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		122 111
Sum fordringer		122 111
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 306 779
Sum omløpsmidler		1 428 890
Sum eiendeler		86 505 077

Pennco Dokumentnr: 01BCB-33E23-HGHIF-XZTIO-LLF52-4YH4



Grefsenveien 44 AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	9	1 764 758
Overkurs		2 620 299
Sum innskutt egenkapital		4 385 057
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		12 263 842
Sum opptjent egenkapital		12 263 842
Sum egenkapital	10	16 648 899
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	4	157 991
Sum avsetning for forpliktelser		157 991
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	7	64 633 780
Sum annen langsiktig gjeld		64 633 780
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		19 032
Avsatt konsernbidrag	7	4 622 458
Annen kortsiktig gjeld		422 917
Sum kortsiktig gjeld		5 064 407
Sum gjeld		69 856 178
Sum egenkapital og gjeld		86 505 077

20.03.2020

Styret i Grefsenveien 44 AS

Edvard Harald Bakkejord
styreleder

Per Øivind Dahl
styremedlem

Grefsenveien 44 AS

Side 3

Penneo Dokumentnr: 01BCB-33E23-HGHIF-XZTIO-LLF52-4YH4



Grefsenveien 44 AS

Noter 2019

Generelt

Grefsenveien 44 AS er stiftet 23.05.2019 ved fisjon, det fremkommer derfor ikke sammenligningstall fra 2018 i regnskapet. Fisjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet, med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2019.

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Inntektsføring av utleie vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives ikke, da de varige driftsmidlene er boligeiendom. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



Grefsenveien 44 AS

Noter 2019

Note 1 forts.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Sober AS konsern.

Konsernregnskapet er tilgjengelig hos selskapet i Oslo gate 15, 0192 Oslo.

Note 2 Ansatte og obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2019 kostnadsført kr 18 750 i ordinært revisjonshonorar og kr 18 957 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er inkl mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2019
Betalbar skatt	1 016 941
Endring i utsatt skatt	(39 498)
Årets skattekostnad	977 443

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2019
Resultat før skattekostnad	4 442 923
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	179 536
Årets skattegrunnlag	4 622 458
Ytet konsernbidrag	-4 622 458
Årets skattepliktige inntekt	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2019
Gevinst- og tapskonto*	718 141
Sum	718 141

22% Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

157 991

Betalbar skatt i balansen:

	2019
Betalbar skatt på årets resultat	1 016 941
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 016 941
Sum betalbar skatt i balansen	0

* Selskapet har fått tilført midlertidige forskjeller knyttet til gevinst- og tapskonto på 897 677 kr ved fisjon.

Pennco Dokumentnøkkel: 01BCB-33E23-HGHIF-XZT1O-LLF52-4YH4



Grefsenveien 44 AS

Noter 2019

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bolig
Tilført ved fisjon	84 934 424
Tilgang driftsmidler	141 763
Avgang solgte driftsmidler	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	85 076 187
Balansført verdi 31.12	85 076 187

Eiendommen er boligeiendom og avskrives derfor ikke.

Note 6 Pant og garantier

Eiendommen er pantsatt for bankgjeld i favør av Tellus Eiendom AS. Pantet er på kr 255 mill. Bokført verdi av pantsatt anleggsmidler var 31.12.2019 kr 85 076 187.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld	2019
Gjeld til foretak i samme konsern	64 633 780
Konserninterne lån forrentes med 3,50%. Totale rentekostnader for 2019 var på kr 2 264 894.	
Kortsiktig gjeld	2019
Avgitt konsernbidrag	4 622 458

All gjeld er til søsterselskapet, Tellus Eiendom AS.

Note 8 Bankinnskudd

Det foreligger ikke bundne midler i Bergstien 5 AS.

Penneo Dokumentnøkkel: 0LBCB-33E23-HGHIF-XZT1O-LLF52-4YH4



Grefsenveien 44 AS

Noter 2019

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1	1 764 758	1 764 758

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Sober AS	1	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %

Styrets leder, Edvard H. Bakkejord med familie, eier indirekte 100 % av aksjene i Grefsenveien 44 AS gjennom holdingselskap.

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Fisjon	1 764 758	2 620 299	12 403 879	16 788 936
Årets resultat	0	0	3 465 480	3 465 480
Konsernbidrag	0	0	-3 605 517	-3 605 517
Egenkapital pr. 31.12	1 764 758	2 620 299	12 263 842	16 648 899

Penneo Dokumentnøkkel: 0LBCB-33E23-HGHIF-XZT1O-LLF52-4YH4



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."

Per Øivind Dahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1249137

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-24 12:54:39Z



Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

På vegne av: Tellus

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-24 13:46:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0LBCB-3BE23-HGHIF-XZTTO-LLF52-4YHV4

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>