



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 612 817	2 128 148
Sum inntekter		1 612 817	2 128 148
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	648 480	177 657
Sum kostnader		648 480	177 657
Driftsresultat		964 337	1 950 491
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 371 311	386 918
Annen rentekostnad		21 763	
Sum finanskostnader		1 393 074	386 918
Netto finans		-1 393 074	-386 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-428 737	1 563 573
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-94 322	375 258
Ordinært resultat etter skattekostnad		-334 415	1 188 315
Årsresultat		-334 415	1 188 315
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-334 415	1 188 315
Totalresultat		-334 415	1 188 315
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 188 315
Overføringer til/fra annen egenkapital		-334 415	
Sum overføringer og disponeringer		-334 415	1 188 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	94 322	
Sum immaterielle eiendeler		94 322	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	45 783 700	45 486 598
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	45 783 700	45 486 598
Andre fordringer	5		
Sum anleggsmidler		45 878 022	45 486 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4		
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		45 878 022	45 486 598
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	259 301	593 716
Sum opptjent egenkapital		259 301	593 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	9	289 301	623 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 111 230	440 987
Sum avsetninger for forpliktelser		1 111 230	440 987
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	44 477 490	42 858 322
Sum annen langsiktig gjeld		44 477 490	42 858 322
Sum langsiktig gjeld		45 588 720	43 299 309
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	5		1 563 573
Sum kortsiktig gjeld			1 563 573
Sum gjeld		45 588 720	44 862 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 878 022	45 486 598



Årsregnskap

2018

Sandakerveien 58 B-c AS

Org.nr.:916 108 400



Resultatregnskap			
Sandakerveien 58 B-c AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		1 612 817	2 128 148
Sum driftsinntekter		1 612 817	2 128 148
Annen driftskostnad	3	648 480	177 657
Sum driftskostnader		648 480	177 657
Driftsresultat		964 337	1 950 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 371 311	386 918
Annen rentekostnad		21 763	0
Resultat av finansposter		-1 393 074	-386 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-428 737	1 563 573
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-94 322	375 258
Årsresultat		-334 415	1 188 315
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	1 188 315
Overført fra annen egenkapital		334 415	0
Sum overføringer		-334 415	1 188 315



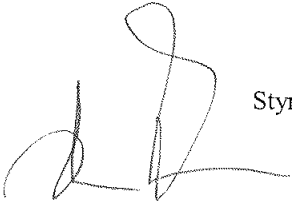
Balanse			
Sandakerveien 58 B-c AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	94 322	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>94 322</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	45 783 700	45 486 598
Sum varige driftsmidler	4	<u>45 783 700</u>	<u>45 486 598</u>
Sum anleggsmidler		<u>45 878 022</u>	<u>45 486 598</u>
Sum eiendeler		<u>45 878 022</u>	<u>45 486 598</u>

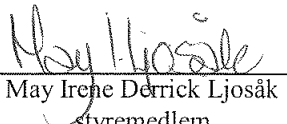
Sandakerveien 58 B-c AS Side 3



Balanse			
Sandakerveien 58 B-c AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	259 301	593 716
Sum opptjent egenkapital		259 301	593 716
Sum egenkapital	9	289 301	623 716
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	1 111 230	440 987
Sum avsetning for forpliktelser		1 111 230	440 987
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	44 477 490	42 858 322
Sum annen langsiktig gjeld		44 477 490	42 858 322
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld	5	0	1 563 573
Sum kortsiktig gjeld		0	1 563 573
Sum gjeld		45 588 720	44 862 882
Sum egenkapital og gjeld		45 878 022	45 486 598

Oslo, 28.02.2019
Styret i Sandakerveien 58 B-c AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Sandakerveien 58 B-c AS Side 4



Noter 2018

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 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.



Noter 2018

Sandakerveien 58 B-c AS

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet og et datterselskap i 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 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 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	45 486 598	45 486 598
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	297 101	297 101
= Anskaffelseskost 31.12.18	45 783 700	45 783 700
= Bokført verdi 31.12.18	45 783 700	45 783 700

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	44 477 490	42 858 322
Avsatt konsernbidrag	0	1 563 573
Sum gjeld	44 477 490	44 421 895

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 45 783 700.



Noter 2018

Sandakerveien 58 B-c AS

Note 6 Garantiforpliktelser

	2018	2017
Garantiforpliktelse Boligsameiet Sandakerveien 58 B/C	1 111 230	440 987

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

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	375 258
Endring i utsatt skattefordel	-94 322	0
Skattekostnad ordinært resultat	-94 322	375 258
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-428 737	1 563 573
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-1 563 573
Skattepliktig inntekt	-428 737	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-375 258
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	375 258
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
Akkumulert fremførbart underskudd	-428 737	0	428 737
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-428 737	0	428 737
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-94 322	0	94 322



Noter 2018

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	593 716	623 716
+/- Årets resultat		-334 415	-334 415
Egenkapital 31.12.	30 000	259 301	289 301



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 2018, 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 2018 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;



- 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

Perinno Dokumentnr: YMC3Z-58QUC-N7XJ2-ZPLGF-MMAEE-COOCT



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 Dokumentnøkkel: YMC3Z-58QUO-N7XJ2-ZPLGF-MMAEE-COOCT

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>