



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 888 067
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SVEN BRUNS GATE 1 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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2019

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, 14.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 446 260	2 269 663
Sum inntekter		2 446 260	2 269 663
Kostnader			
Annen driftskostnad	3		74
Sum kostnader			74
Driftsresultat		2 446 260	2 269 589
Rentekostnad til foretak i samme konsern		534 195	502 142
Sum finanskostnader		534 195	502 142
Netto finans		-534 195	-502 142
Ordinært resultat før skattekostnad		1 912 065	1 767 447
Skattekostnad på ordinært resultat	5	350 400	344 934
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 561 665	1 422 513
Årsresultat		1 561 665	1 422 513
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 561 665	1 422 513
Totalresultat		1 561 665	1 422 513
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		692 946	-240 333
Overføringer til/fra annen egenkapital		868 719	1 662 846
Sum overføringer og disponeringer		1 561 665	1 422 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	25 328 595	25 239 023
Sum varige driftsmidler		25 328 595	25 239 023
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		25 328 595	25 239 023
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7		240 333
Sum fordringer			240 333
Sum omløpsmidler		0	240 333
SUM EIENDELER		25 328 595	25 479 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Overkurs		771 522	771 522
Sum innskutt egenkapital		871 522	871 522
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 029 901	4 161 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		5 029 901	4 161 182
Sum egenkapital	8	5 901 423	5 032 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 966 252	1 822 836
Sum avsetninger for forpliktelser		1 966 252	1 822 836
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	899 930	
Øvrig langsiktig gjeld		16 403 085	18 479 466
Sum annen langsiktig gjeld		17 303 015	18 479 466
Sum langsiktig gjeld		19 269 267	20 302 302
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		157 905	144 350
Sum kortsiktig gjeld		157 905	144 350
Sum gjeld		19 427 172	20 446 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 328 595	25 479 356



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 Sven Bruns Gate 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns Gate 1 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2019

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel

statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 102KH-G1E4U-3122D-2WXHV-0AAWK-3FFG



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

2019-05-06 15:01:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: 102KH-G1E4U-312ZD-2WYHV-OAAWK-3YFG

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>



Årsregnskap

2018

Sven Bruns Gate 1 AS

Org.nr.:987 888 067



Resultatregnskap			
Sven Bruns Gate 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	2	2 446 260	2 269 663
Sum driftsinntekter		<u>2 446 260</u>	<u>2 269 663</u>
Annen driftskostnad	3	0	74
Sum driftskostnader		<u>0</u>	<u>74</u>
Driftsresultat		<u>2 446 260</u>	<u>2 269 589</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		534 195	502 142
Resultat av finansposter		<u>-534 195</u>	<u>-502 142</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 912 065</u>	<u>1 767 447</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	350 400	344 934
Ordinært resultat		<u>1 561 665</u>	<u>1 422 513</u>
Årsresultat		<u>1 561 665</u>	<u>1 422 513</u>
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	240 333
Avsatt konsernbidrag		692 946	0
Annen egenkapital		868 719	1 662 846
Sum overføringer		<u>1 561 665</u>	<u>1 422 513</u>



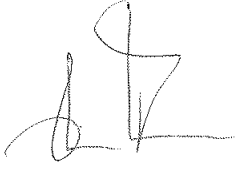
Balanse			
Sven Bruns Gate 1 AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	25 328 595	25 239 023
Sum varige driftsmidler		<u>25 328 595</u>	<u>25 239 023</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>25 328 595</u>	<u>25 239 023</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på konsernselskap	7	0	240 333
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>240 333</u>
Investeringer			
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>240 333</u>
SUM EIENDELER		<u>25 328 595</u>	<u>25 479 356</u>

**Balanse**

Sven Bruns Gate 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		771 522	771 522
Sum innskutt egenkapital		<u>871 522</u>	<u>871 522</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 029 901	4 161 182
Sum opptjent egenkapital		<u>5 029 901</u>	<u>4 161 182</u>
Sum egenkapital	8	<u>5 901 423</u>	<u>5 032 704</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 966 252	1 822 836
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 966 252</u>	<u>1 822 836</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	899 930	0
Øvrig langsiktig gjeld		16 403 085	18 479 466
Sum annen langsiktig gjeld		<u>17 303 015</u>	<u>18 479 466</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		157 905	144 350
Sum kortsiktig gjeld		<u>157 905</u>	<u>144 350</u>
Sum gjeld		<u>19 427 172</u>	<u>20 446 652</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>25 328 595</u>	<u>25 479 356</u>

Oslo, 28.02.2019
Styret i Sven Bruns Gate 1 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Sven Bruns Gate 1 AS, orgnr. 987 888 06 Side 4



Noter 2018

Sven Bruns Gate 1 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.

Konsern

Selskapet er en del av Fredensborgkonsernet og et datterselskap Heimstaden Bostad Invest 10 konsern. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad Invest 10 AS og utleveres ved henvendelse hos selskapet i Stensberggata 27 i Oslo.



Noter 2018

Sven Bruns Gate 1 AS

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden Norge AS Norge AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden Norge AS.

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 er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Heimstaden Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	25 239 022	25 239 022
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	89 573	89 573
= Anskaffelseskost 31.12.18	25 328 594	25 328 594
= Bokført verdi 31.12.18	25 328 594	25 328 594

Eiendommen er en næringsseiendom 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.

Selskapet er i en pågående diskusjon med Oslo kommune relatert til kommunal forkjøpsrett, og hvorvidt det foreligger en slik forkjøpsrett på selskapets eiendom. Selskapets ultimate morselskap, Fredensborg AS, har stilt en garanti for ethvert tap som måtte oppstå i selskapet som følge av diskusjonen.

**Noter 2018**

Sven Bruns Gate 1 AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	206 984	0
Endring i utsatt skatt	143 416	344 934
Skattekostnad ordinært resultat	350 400	344 934
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 912 065	1 767 447
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-771 803	-818 417
Avgitt konsernbidrag	-899 930	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-240 333	-949 030
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	206 984	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-206 984	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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	8 937 506	8 165 703	-771 803
Sum	8 937 506	8 165 703	-771 803
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-240 333	-240 333
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 937 506	7 925 371	-1 012 136
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	1 966 251	1 822 835	-143 416



Noter 2018

Sven Bruns Gate 1 AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sven Bruns Gate 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 As	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Note 7 Konsernmellomværende og panthefninger

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

Fordring	2018	2017
Årets konsernbidrag	0	240 333
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Sum fordringer	0	240 333

Gjeld

Årets konsernbidrag	899 930	0
Gjeld til konsernselskaper	16 403 085	18 479 466
Sum gjeld	17 303 015	18 479 466

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 25 328 595,-.

Note 8 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	771 522	5 029 901	5 901 423
+/- Årets resultat			1 561 665	1 561 665
+/- Konsernbidrag			-1 561 665	-1 561 665
Egenkapital 31.12.	100 000	771 522	5 029 901	5 901 423

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.