



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 943 912
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NITTEDALSGATA 27/29 AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 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 Christian Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2020

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, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 693 989	11 532
Sum kostnader		1 693 989	11 532
Driftsresultat		-1 693 989	-11 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 035	213
Sum finansinntekter		1 035	213
Netto finans		1 035	213
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 692 954	-11 319
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 692 954	-11 319
Årsresultat		-1 692 954	-11 319
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 692 954	-11 319
Totalresultat		-1 692 954	-11 319
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 692 954	
Avsatt til annen egenkapital			-11 319
Sum overføringer og disponeringer	3	-1 692 954	-11 319



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	715 449	
Utsatt skattefordel	6		
Sum immaterielle eiendeler		715 449	
Sum anleggsmidler		715 449	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 925 958	2 084 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 925 958	2 084 381
Sum omløpsmidler		1 925 958	2 084 381
SUM EIENDELER		2 641 407	2 084 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	2 100 000	2 100 000
Beholdning av egne aksjer	3, 4		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	-4 320	-4 320
Sum innskutt egenkapital		2 095 680	2 095 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		-11 299
Udekket tap	3	1 704 273	
Sum opptjent egenkapital		-1 704 273	-11 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		391 407	2 084 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 250 000	
Betalbar skatt	6		
Sum kortsiktig gjeld		2 250 000	
Sum gjeld		2 250 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 641 407	2 084 381



Årsregnskap 2019

Eiendomsselskapet 49 AS

Penneo Dokumentnøkkel: NU2FP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN5C-HL7ES

Org.nr.: 919 943 912



Resultatregnskap Eiendomsselskapet 49 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2	1 693 989	11 532
Sum driftskostnader		1 693 989	11 532
Driftsresultat		-1 693 989	-11 532
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 035	213
Resultat av finansposter		1 035	213
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 692 954	-11 319
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Årsresultat		-1 692 954	-11 319
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	-11 319
Overført til udekket tap		1 692 954	0
Sum overføringer	3	-1 692 954	-11 319

Penneo Dokumentnøkkel: NUDFP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN5C-HLZE5



Balanse
Eiendomsselskapet 49 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Aktiverte prosjektkostnader	5	715 449	0
Sum immaterielle eiendeler		715 449	0
Sum anleggsmidler		715 449	0
<i>Omløpsmidler</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 925 958	2 084 381
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 925 958	2 084 381
Sum omløpsmidler		1 925 958	2 084 381
Sum eiendeler		2 641 407	2 084 381

Penneo Dokumentnøkkel: NU2FP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN5C-HLZE5



Balanse
Eiendomsselskapet 49 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	2 100 000	2 100 000
Annen innskutt egenkapital	3	-4 320	-4 320
Sum innskutt egenkapital		2 095 680	2 095 680
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	0	-11 299
Udekket tap	3	-1 704 273	0
Sum opptjent egenkapital		-1 704 273	-11 299
Sum egenkapital		391 407	2 084 381
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 250 000	0
Sum kortsiktig gjeld		2 250 000	0
Sum gjeld		2 250 000	0
Sum egenkapital og gjeld		2 641 407	2 084 381

Oslo, 19.02.2020
Styret i Eiendomsselskapet 49 AS

Pål Mathis Grimstad
styreleder

Per Christian Holm
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: NUZFP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN3C-HLZE5



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 22 500,- inkl. mva.

Lovpålagt revisjon	15 000
Annen bistand	7 500
Sum honorar til revisor	22 500

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 100 000	-4 320	-11 299	0	2 084 381
Omklassifisering			11 299	-11 299	0
Årets resultat			0	-1 692 954	-1 692 954
Pr 31.12	2 100 000	-4 320	0	-1 704 253	391 407

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsselskapet 49 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	21 000	100,00	2 100 000
Sum	21 000		2 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stor-oslo Eiendom Holding AS	21 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	21 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Aktiverte prosjektkostnader

Det er aktivert andel av påløpte rådgivningskostnader i forbindelse med kjøp av aksjer i 2019. Endelig kjøpekontrakt er først signert i 2020 med tilhørende overtakelse. Kostnadene er likevel påløpt pr. 31.12.2019 og er derfor aktivert som prosjektkostnader ved årsslutt.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 692 954	-11 319
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 692 954	-11 319
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:

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 714 253	-21 299	1 692 954
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 714 253	21 299	-1 692 954
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Resultatregnskap
Eiendomsselskapet 49 AS

	2019	2018
Annen driftskostnad		
6710 Revisjon	22 500	9 375
6720 Honorarer for økonomisk og juridisk bist	1 669 380	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 109	2 157
	<u>1 693 989</u>	<u>11 532</u>
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	-1 035	-213
	<u>-1 035</u>	<u>-213</u>
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0	-11 319
	<u>0</u>	<u>-11 319</u>
Overført til udekket tap		
8990 Overført til udekket tap	-1 692 954	0
	<u>-1 692 954</u>	<u>0</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NU2FP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN5C-HL7E5



Balanse

Eiendomsselskapet 49 AS

	2019	2018
Aktiverte prosjektkostnader		
1300 Investeringer i datterselskaper	715 449	0
	<u>715 449</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 DnB 1503 95 30942	1 925 958	2 084 381
	<u>1 925 958</u>	<u>2 084 381</u>
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-2 100 000	-2 100 000
	<u>-2 100 000</u>	<u>-2 100 000</u>
Annen innskutt egenkapital		
2030 Annen innskutt EK	4 320	4 320
	<u>4 320</u>	<u>4 320</u>
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	0	11 299
	<u>0</u>	<u>11 299</u>
Udekket tap		
2080 Udekket tap	1 704 273	0
	<u>1 704 273</u>	<u>0</u>
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-2 250 000	0
	<u>-2 250 000</u>	<u>0</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NULZFP-CYFK7-VAT8L-QIGSY-JN5C-HLZE5



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 Christian Holm

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1231789

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-13 14:31:47Z



Pål Mathis Grimstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-500292

IP: 84.212.xxx.xxx

2020-03-13 15:16:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: NUZFP-CYFK7-VAT8L-QIG5Y-JN3C-HLZE5

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>



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsselskapet 49 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsselskapet 49 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 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 rettviseende 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 avvirket.

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



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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>

Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EKISM-QZXOP-58KFU-702EY-N3NTA-61E21



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 Ramberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-19 08:06:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: EKISM-QZXOP-58KFU-7O2EY-N3NTA-61E21

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>