



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 889 080 132
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MARIDALSVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	3 838 842	2 847 518
Sum inntekter		3 838 842	2 847 518
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 630	
Sum kostnader		1 630	
Driftsresultat		3 837 212	2 847 518
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 228 609	1 285 077
Annen rentekostnad		273 799	
Sum finanskostnader		2 502 408	1 285 077
Netto finans		-2 502 408	-1 285 077
Ordinært resultat før skattekostnad		1 334 804	1 562 441
Skattekostnad på ordinært resultat	5	229 589	138 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 105 215	1 423 609
Årsresultat	8	1 105 215	1 423 609
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 105 215	1 423 609
Totalresultat		1 105 215	1 423 609
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		1 105 215	1 423 609
Sum overføringer og disponeringer		1 105 215	1 423 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	93 975 904	51 959 822
Sum varige driftsmidler		93 975 904	51 959 822
Sum anleggsmidler		93 975 904	51 959 822
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		93 975 904	51 959 822
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	331 327	331 327
Ikke registrert aksjekapital	7		
Sum innskutt egenkapital		331 327	331 327
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 713 003	1 607 788
Sum opptjent egenkapital		2 713 003	1 607 788
Sum egenkapital	8	3 044 330	1 939 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 603 697	3 374 108



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum avsetninger for forpliktelser		3 603 697	3 374 108
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	79 860 765	46 646 599
Øvrig langsiktig gjeld		7 467 112	
Sum annen langsiktig gjeld		87 327 877	46 646 599
Sum langsiktig gjeld		90 931 574	50 020 707
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum gjeld		90 931 574	50 020 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 975 904	51 959 822



Building a better
working world

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 Maridalsveien 11 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maridalsveien 11 AS som består av balanse per 31. desember 2019, 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 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 (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;



Building a better
working world

- ▶ 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, 28. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2E6MK-IAZ54-6B1N2-E3FEE-6GP75-6311B



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

2020-02-28 14:17:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2E6MK-IAZ54-6BTN2-E3FEE-6GP75-6311B

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

2019

Maridalsveien 11 AS

Org.nr.:889 080 132




Resultatregnskap			
Maridalsveien 11 AS			
	Note	2019	2018
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	3 838 842	2 847 518
Sum driftsinntekter		<u>3 838 842</u>	<u>2 847 518</u>
Annen driftskostnad	3	1 630	0
Sum driftskostnader		<u>1 630</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		<u>3 837 212</u>	<u>2 847 518</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 228 609	1 285 077
Rentekostnad		273 799	0
Resultat av finansposter		<u>-2 502 408</u>	<u>-1 285 077</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 334 804</u>	<u>1 562 441</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	229 589	138 832
Ordinært resultat		<u>1 105 215</u>	<u>1 423 609</u>
Årsresultat	8	<u>1 105 215</u>	<u>1 423 609</u>
Overføringer			
Annen egenkapital		1 105 215	1 423 609
Sum overføringer		<u>1 105 215</u>	<u>1 423 609</u>

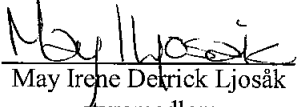
**Balanse**

Maridalsveien 11 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	331 327	331 327
Sum innskutt egenkapital		<u>331 327</u>	<u>331 327</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 713 003	1 607 788
Sum opptjent egenkapital		<u>2 713 003</u>	<u>1 607 788</u>
Sum egenkapital	8	<u>3 044 330</u>	<u>1 939 115</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	3 603 697	3 374 108
Sum avsetning for forpliktelser		<u>3 603 697</u>	<u>3 374 108</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	79 860 765	46 646 599
Øvrig langsiktig gjeld		7 467 112	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>87 327 877</u>	<u>46 646 599</u>
Sum gjeld		<u>90 931 574</u>	<u>50 020 707</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>93 975 904</u>	<u>51 959 822</u>

Oslo, 28.02.2020
Styret i Maridalsveien 11 AS


Helge Krogsbøl
styreleder


May Irene Detrick Ljosåk
styremedlem

Maridalsveien 11 AS, orgnr. 889 080 132 Side 4



Noter 2019

Maridalsveien 11 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 2019

Maridalsveien 11 AS

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Stensberggata 27 i Oslo.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via Heimstaden AS som er et selskap i samme konsern gjennom en barehouse-avtale med Heimstaden 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 AS og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Heimstaden AS.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	48 378 060	48 378 060
+ Oppskrivning pr. 01.01.19	5 647 137	5 647 137
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	42 016 082	42 016 082
= Anskaffelseskost 31.12.19	96 041 279	96 041 279
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	2 065 375	2 065 375
= Bokført verdi 31.12.19	93 975 904	93 975 904

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.



Noter 2019

Maridalsveien 11 AS

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	229 589	138 832
Skattekostnad ordinært resultat	229 589	138 832
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 334 804	1 562 441
Permanente forskjeller	-291 217	-292 004
Endring i midlertidige forskjeller	-1 567 489	-1 341 637
Skattepliktig inntekt	-523 902	-71 200
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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	16 975 542	15 408 053	-1 567 489
Sum	16 975 542	15 408 053	-1 567 489
Akkumulert fremførbart underskudd	-595 102	-71 200	523 902
Grunnlag for utsatt skatt	16 380 440	15 336 853	-1 043 587
Utsatt skatt (22 %)	3 603 697	3 374 108	-229 589

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

<u>Gjeld</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsatt konsernbidrag	0	0
Langsiktig gjeld	79 860 765	46 646 599
Sum gjeld	79 860 765	46 646 599

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 93 975 904,-.

**Noter 2019**

Maridalsveien 11 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Maridalsveien 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	331 327	1,00	331 327
Sum	331 327		331 327

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDENSBORG EIENDOMSELSKAP AS	331 327	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	331 327	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	331 327	1 607 788	1 939 115
Pr. 01.01.2019	331 327	1 607 788	1 939 115
Årets resultat		1 105 215	1 105 215
Konsernbidrag avgitt		0	0
Pr. 31.12.2019	331 327	2 713 003	3 044 330

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