



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 618 882
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND RUSELØKKVEIEN 3-5 AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 9
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Julie Walderhaug Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 124 869	7 964 257
Sum inntekter		7 124 869	7 964 257
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 006 278	9 453 054
Annen driftskostnad	2,9,4	1 914 491	4 676 004
Sum kostnader		10 920 769	14 129 058
Driftsresultat		-3 795 900	-6 164 801
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		33 942	101 995
Sum finansinntekter		33 942	101 995
Annen finanskostnad		1 263	429
Sum finanskostnader		1 263	429
Netto finans		32 679	101 566
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 763 221	-6 063 235
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-827 752	-1 333 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 935 469	-4 729 324
Årsresultat		-2 935 469	-4 729 324
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Konsernbidrag		4 469 569	2 315 166
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 405 038	-7 044 490
Sum overføringer og disponeringer		-2 935 469	-4 729 324



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	153 101 700	160 054 214
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 513	93 337
Sum varige driftsmidler		153 181 213	160 147 551
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	270 029	321 657
Sum finansielle anleggsmidler		270 029	321 657
Sum anleggsmidler		153 451 242	160 469 208
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 139 445	2 462 498
Andre fordringer		865 840	1 060 274
Sum fordringer		3 005 285	3 522 772
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 735	2 181 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 819 735	2 181 374
Sum omløpsmidler		4 825 020	5 704 146
SUM EIENDELER		158 276 262	166 173 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	400 000	400 000
Overkurs		87 168 681	87 168 681
Annen innskutt egenkapital		49 033 118	56 438 156
Sum innskutt egenkapital		136 601 799	144 006 837
Sum egenkapital	6	136 601 799	144 006 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	13 247 978	15 336 378
Sum avsetninger for forpliktelser		13 247 978	15 336 378
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		13 247 978	15 336 378
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 332 939	126 739
Kortsiktig konserngjeld	7,8	6 701 462	6 593 400
Annen kortsiktig gjeld		392 083	110 000
Sum kortsiktig gjeld		8 426 484	6 830 139
Sum gjeld		21 674 462	22 166 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 276 261	166 173 354



Storebrand R 3-5 AS Årsregnskap 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Endresen, Ellen Christine	BANKID_MOBILE	2021-03-16 10:58 GMT+1
Lindaas, Sveinung	BANKID_MOBILE	2021-03-16 14:23 GMT+1
Nergaard, Truls	BANKID_MOBILE	2021-03-16 15:24 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		7 124 869	7 964 257
Sum driftsinntekter		7 124 869	7 964 257
DRIFTSKOSTNADER			
Av- og nedskrivninger	3	9 006 278	9 453 054
Honorarer	2	122 444	85 608
Administrasjonskostnader	9	285 842	244 390
Løpende driftskostnader		67 321	112 216
Vedlikeholdskostnader		46 981	2 996 288
Utleie/markeds kostnader	4	454 495	357 831
Gårdeiers andel felleskostnader		502 587	979 672
Tap på fordringer		434 821	-100 000
Sum driftskostnader		10 920 769	14 129 058
Driftsresultat		-3 795 900	-6 164 801
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		33 942	101 995
Annen rentekostnad		-1 263	-429
Netto finansresultat		32 679	101 567
Resultat før skattekostnad		-3 763 221	-6 063 235
Skattekostnad	8	-827 752	-1 333 911
Ordinært resultat		-2 935 469	-4 729 324
ÅRSRESULTAT		-2 935 469	-4 729 324
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		-7 405 039	-7 044 490
Avgitt konsernbidrag		4 469 570	2 315 165
Sum overføringer		-2 935 469	-4 729 324



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

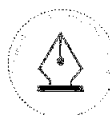
Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489



Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter		7 800 000	7 800 000
Bygninger og annen fast eiendom		145 381 213	152 347 551
Sum varige driftsmidler	3	153 181 213	160 147 551
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	270 029	321 657
Sum finansielle anleggsmidler		270 029	321 657
Sum anleggsmidler		153 451 242	160 469 208
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 139 445	2 462 498
Andre fordringer		865 840	1 060 274
Sum Fordringer		3 005 285	3 522 772
Bankinnskudd		1 819 735	2 181 374
Sum omløpsmidler		4 825 020	5 704 146
SUM EIENDELER		158 276 261	166 173 354



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489



Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS

BALANSE PR 31. DESEMBER

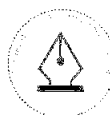
	Note	2020	2019
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	400 000	400 000
Overkurs		87 168 681	87 168 681
Annen innskutt egenkapital		49 033 118	56 438 156
Sum innskutt egenkapital		136 601 799	144 006 837
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		0	0
Sum egenkapital	6	136 601 799	144 006 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	13 247 978	15 336 378
Sum langsiktig gjeld		13 247 978	15 336 378
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 332 939	126 739
Kortsiktig konserngjeld	7,8	6 701 462	6 593 400
Annen kortsiktig gjeld		392 083	110 000
Sum kortsiktig gjeld		8 426 484	6 830 139
Sum Gjeld		21 674 462	22 166 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		158 276 261	166 173 354

Lysaker, 16. mars 2021

Truls Nergaard
Styrets leder

Sveinung Lindaas
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489



Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefaktureringskostnader og fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Prinsippendringer og korreksjoner av feil i tidligere årsregnskap

Virkningen av prinsippendringer og korreksjoner av feil i tidligere årsregnskap resultatføres med mindre de er vesentlige.

Hendelser etter balansedagen og fremtidig utvikling

I løpet av 2020 har Covid-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseidom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko. Eiendommen leies ut hovedsakelig til handel. Leieinntektene til selskapet og eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489

**Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.m.**

Selskapet har ingen egne ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til ekstern revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	10 506	-
Sum	10 506	-

Note 3 Varige driftsmidler

	Prosjekt	Bygg m.v.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 039 084	179 146 612	7 800 000	188 985 696
Tilgang		4 079 024		4 079 024
Avgang	-2 039 084			-2 039 084
Utrangering				-
Anskaffelseskost 31.12	-	183 225 636	7 800 000	191 025 636
Akk. avskrivninger 01.01		28 838 145		28 838 145
Avgang akk. avskrivninger utrangerte				-
Årets ordinære avskrivninger		9 006 278		9 006 278
Akk. avskr. 31.12.		37 844 423	-	37 844 423
Bokført verdi pr. 31.12	-	145 381 213	7 800 000	153 181 213
Økonomisk levetid		Inntil 50 år		
Avskrivningsplan		lineær		

Note 4 Langsiktig fordring

	2020	2019
Periodisert utleiehonorar	270 029	321 657
Bokført verdi pr. 31.12	270 029	321 657

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	400 000	400 000
Sum	1		400 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Storebrand Eiendom Trygg AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand ASA som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489



Note	6	Egenkapital		Annen innskutt		Opptjent		Sum	
		Aksjekapital	Overkurs	egenkapital	egenkapital	egenkapital	egenkapital		
		400 000	87 168 681	56 438 156		-		144 006 837	
						-2 935 469		-2 935 469	
					-7 405 039	7 405 039		-	
						-4 469 570		-4 469 570	
		400 000	87 168 681	49 033 118		-		136 601 799	

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig gjeld	
	2020	2019
Selskap i samme konsern	6 701 462	6 593 400
Sum	6 701 462	6 593 400

Note 8 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019	
Betalbar skatt	-	-	
Skatt på konsemlidrag	1 260 648	652 997	
Endring i utsatt skatt (skattefordel)	-2 088 400	-1 986 907	
Skattekostnad ordinært resultat	-827 752	-1 333 911	
Beregning av skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Resultat før skattekostnad	-3 763 221	-6 063 234	
Permanente forskjeller	710	-	
Endring midlertidige forskjeller	9 492 728	9 031 396	
Avgitt (-)/mottatt(+) konsemlidrag	-5 730 217	-2 968 162	
Årets skattegrunnlag	-	-	
Betalbar skatt	-	-	
Betalbar skatt i balansen	-	-	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2020	2019	Endring
Driftsmidler	60 416 866	69 423 145	-9 006 279
Utleiehonorar	270 029	321 657	-51 628
Tapsavsetninger	-468 821	-34 000	-434 821
Sum	60 218 074	69 710 802	-9 492 728
Utsatt skatt (- skattefordel)	13 247 978	15 336 378	2 088 400

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

	2020	2019
Forvaltningshonorar Storebrand Asset Management AS	285 842	244 390
Utleiehonorar Storebrand Asset Management AS	119 175	252 231
Prosjekthonorar, Storebrand Asset Management AS	67 941	59 526



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
CF896CBEA12A49B3885CDCEA14A03489



Til generalforsamlingen i Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Storebrand Ruseløkkveien 3-5 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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, 26. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2021-03-26 16:37

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.