



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 908 665
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAVANGERGATA 23-27 AS
Forretningsadresse: Stensberggata 27
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 28.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 25.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	10 878 289	7 503 834
Sum inntekter		10 878 289	7 503 834
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3		
Driftsresultat		10 878 289	7 503 834
Rentekostnad til foretak i samme konsern		947 221	710 197
Sum finanskostnader		947 221	710 197
Netto finans		-947 221	-710 197
Ordinært resultat før skattekostnad		9 931 068	6 793 637
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 380 957	1 722 037
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 550 111	5 071 600
Årsresultat		7 550 111	5 071 600
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 550 111	5 071 600
Totalresultat		7 550 111	5 071 600
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	5 562 001	5 095 228
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 988 110	-23 628
Sum overføringer og disponeringer		7 550 111	5 071 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		567 071
Sum immaterielle eiendeler			567 071
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	69 201 592	61 763 843
Sum varige driftsmidler		69 201 592	61 763 843
Sum anleggsmidler		69 201 592	62 330 914
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		69 201 592	62 330 914
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 7	1 100 000	1 100 000
Overkurs			29 004 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	30 104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 988 110	567 071
Sum opptjent egenkapital		1 988 110	567 071
Sum egenkapital	8	3 088 110	30 671 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Utsatt skatt	4	57 465	
Sum avsetninger for forpliktelser		57 465	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	58 737 595	24 866 206
Sum annen langsiktig gjeld		58 737 595	24 866 206
Sum langsiktig gjeld		58 795 060	24 866 206
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	7 318 422	6 793 637
Sum kortsiktig gjeld		7 318 422	6 793 637
Sum gjeld		66 113 482	31 659 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 201 592	62 330 914



Årsregnskap

2017

Stavangergata 23-27 AS

Org.nr.:988 908 665

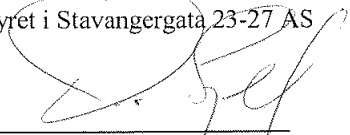


Resultatregnskap			
Stavangergata 23-27 AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	<u>10 878 289</u>	<u>7 503 834</u>
Sum driftsinntekter		<u>10 878 289</u>	<u>7 503 834</u>
Driftsresultat		<u>10 878 289</u>	<u>7 503 834</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>947 221</u>	<u>710 197</u>
Resultat av finansposter		<u>-947 221</u>	<u>-710 197</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 931 068</u>	<u>6 793 637</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 380 957	1 722 037
Ordinært resultat		<u>7 550 111</u>	<u>5 071 600</u>
Årsresultat		<u>7 550 111</u>	<u>5 071 600</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	8	5 562 001	5 095 228
Annen egenkapital		1 988 110	0
Overført fra annen egenkapital		0	23 628
Sum overføringer		<u>7 550 111</u>	<u>5 071 600</u>



Balanse			
Stavangergata 23-27 AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	567 071
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>567 071</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 6	69 201 592	61 763 843
Sum varige driftsmidler		<u>69 201 592</u>	<u>61 763 843</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>69 201 592</u>	<u>62 330 914</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Investeringer			
SUM EIENDELER		<u>69 201 592</u>	<u>62 330 914</u>



Balanse			
Stavangergata 23-27 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs		0	29 004 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 100 000</u>	<u>30 104 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 988 110	567 071
Sum opptjent egenkapital		<u>1 988 110</u>	<u>567 071</u>
Sum egenkapital	8	<u>3 088 110</u>	<u>30 671 071</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	57 465	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>57 465</u>	<u>0</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	58 737 595	24 866 206
Sum annen langsiktig gjeld		<u>58 737 595</u>	<u>24 866 206</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	7 318 422	6 793 637
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 318 422</u>	<u>6 793 637</u>
Sum gjeld		<u>66 113 482</u>	<u>31 659 843</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>69 201 592</u>	<u>62 330 914</u>
Oslo, 28.02.2018			
Styret i Stavangergata 23-27 AS			
			
Kai Sjøvold			
styreleder/daglig leder			
Stavangergata 23-27 AS, orgnr. 988 908 665			Side 4



Noter 2017

Stavangergata 23-27 AS

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 kontantstrømopstilling.

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 23 % 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 datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Fredensborg



Noter 2017

Stavangergata 23-27 AS

Eiendomsselskap AS, org.nr 988 664 332.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

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 tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

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



Noter 2017

Stavangergata 23-27 AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 756 421	1 698 409
Endring i utsatt skatt	624 536	23 628
Skattekostnad ordinært resultat	2 380 957	1 722 037
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	9 931 068	6 793 637
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 612 646	0
Avgitt konsernbidrag	-7 318 422	-6 793 637
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 756 421	1 698 409
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 756 421	-1 698 409
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:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	249 849	-2 362 797	-2 612 646
Sum	249 849	-2 362 797	-2 612 646
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	57 465	-567 071	-624 537



Noter 2017

Stavangergata 23-27 AS

Note 5 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		64 126 639	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		7 437 749	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	71 564 389	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		2 362 797	
= Bokført verdi 31.12.17	0	69 201 592	0

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		64 126 639
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		7 437 749
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	71 564 389
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		2 362 797
= Bokført verdi 31.12.17	0	69 201 592

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	7 318 422	6 793 637
Langsiktig gjeld	58 737 595	24 866 206
Sum gjeld	66 056 017	31 659 843

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 69 201 592,-.



Noter 2017

Stavangergata 23-27 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stavangergata 23-27 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,00	1 100 000
Sum	100 000		1 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap As	100 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	1 100 000	29 004 000	567 071	30 671 071
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2017	1 100 000	29 004 000	567 071	30 671 071
Årets resultat			7 550 111	7 550 111
Konsernbidrag avgitt			-5 562 001	-5 562 001
Utdelt utbytte		-29 004 000	-567 071	-29 571 071
Pr. 31.12.2017	1 100 000	0	1 988 110	3 088 110

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



.....



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 Stavangergata 23-27 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavangergata 23-27 AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017 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 og daglig leder (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 avvikle 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, fortalskning, 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 bokføringsikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor