



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 819
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2
0278 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: Torstein Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2020

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, 30.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Driftsinntekter	6	14 030 651	25 151 180
Sum inntekter		14 030 651	25 151 180
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	3 152 068	2 406 403
Andre driftskostnader		20 867 550	48 401 167
Sum kostnader		24 019 618	50 807 570
Driftsresultat		-9 988 967	-25 656 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 755	82 606
Sum finansinntekter		29 755	82 606
Annen rentekostnad		719 393	205 490
Sum finanskostnader		719 393	205 490
Netto finans		-689 638	-122 884
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 678 605	-25 779 274
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 349 294	-6 646 984
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 329 311	-19 132 290
Årsresultat		-8 329 311	-19 132 290
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 329 311	-19 132 290
Totalresultat		-8 329 311	-19 132 290
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-8 329 311	-13 646 982
Overført fra/til annen egenkapital			-5 485 308
Sum overføringer og disponeringer		-8 329 311	-19 132 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger, fast eiendom	2	194 150 538	196 356 630
Tomt		16 403 688	16 403 688
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	11 620 019	8 377 872
Sum varige driftsmidler		222 174 245	221 138 190
Sum anleggsmidler		222 174 245	221 138 190
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 393 144	3 222 378
Andre kortsiktige fordringer	7	2 839 672	12 355 242
Sum fordringer		8 232 816	15 577 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		145 667	5 640 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 667	5 640 616
Sum omløpsmidler		8 378 484	21 218 236
SUM EIENDELER		230 552 729	242 356 427
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (11 316 aksjer a kr 1 000)	5	11 316 000	11 316 000
Overkurs		28 613 400	28 613 400
Annen innskutt egenkapital		130 335 529	138 664 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		170 264 929	178 594 240
Sum egenkapital	5	170 264 929	178 594 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	16 140 808	18 490 102
Sum avsetninger for forpliktelser		16 140 808	18 490 102
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		16 140 808	18 490 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		730 813	1 789 185
Betalbar skatt	4		
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter			10 600
Annen kortsiktig gjeld	7	43 416 179	43 472 300
Sum kortsiktig gjeld		44 146 992	45 272 085
Sum gjeld		60 287 800	63 762 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 552 729	242 356 427



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Drammensveien 173/175/177 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Drammensveien 173/175/177 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.

Styret og daglig leders 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 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 avviklet.

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 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 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.

BDO AS

Vidar Øyslebø
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VUDYE-WLCKP-UTWSX-P6SUF-B2BLO-HE7Z



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."

Vidar Øyslebø

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2354963

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-06 08:27:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: VUDYE-WLCKP-UTWSX-P65UF-B2BLO-HE7ZZ

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>



DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

Styrets redegjørelse for årsregnskapet 2019

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet eier og forvalter næringslokaler i Oslo hvor også forretningskontoret ligger.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omfattende vedlikeholdsarbeider har påført selskapet vesentlige driftskostnader. Lokaler har stått tomme under oppussingen. Oppussete lokaler er utleid i 2020. Aksjekapitalen er intakt og egenkapitalandelen utgjør 74%.

Forsknings- og utviklingskostnader

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2019.

Arbeidsmiljø / likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

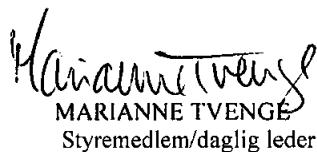
Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

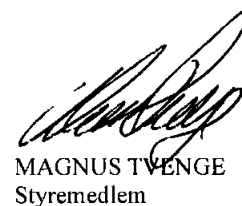
Oslo, 24. februar 2020
For styret i Drammensveien 173/175/177 AS



TORSTEIN TVENGE
Styreleder



MARIANNE TVENGE
Styremedlem/daglig leder



MAGNUS TVENGE
Styremedlem



DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

Balanse

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger, fast eiendom	2	194 150 538	196 356 630
Tomt		16 403 688	16 403 688
Driftsløsøre, inventar o.l.	2	11 620 019	8 377 872
Sum anleggsmidler		<u>222 174 245</u>	<u>221 138 190</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		5 393 144	3 222 378
Andre kortsiktige fordringer	7	2 839 672	12 355 242
Bankinnskudd		145 667	5 640 616
Sum omløpsmidler		<u>8 378 484</u>	<u>21 218 236</u>
SUM EIENDELER		<u>230 552 729</u>	<u>242 356 427</u>

DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

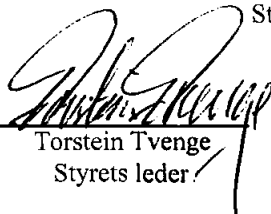
**DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS**

Balanse

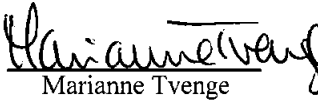
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (11 316 aksjer a kr 1 000)	5	11 316 000	11 316 000
Overkurs		28 613 400	28 613 400
Annen innskutt egenkapital		130 335 529	138 664 840
Sum innskutt egenkapital		170 264 929	178 594 240
Opptjent egenkapital			
Sum egenkapital	5	170 264 929	178 594 240
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	16 140 808	18 490 102
Sum langsiktig gjeld		16 140 808	18 490 102
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		730 813	1 789 185
Skyldige skattetrekk/offentlige avgifter		0	10 600
Annen kortsiktig gjeld	7	43 416 179	43 472 300
Sum kortsiktig gjeld		44 146 992	45 272 085
Sum gjeld		60 287 800	63 762 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		230 552 729	242 356 427

Oslo, 24.02.2020

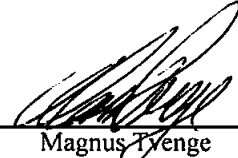
Styret i DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS



Torstein Tvenge
Styrets leder



Marianne Tvenge
Styremedlem/daglig leder



Magnus Tvenge
Styremedlem

DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

**DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS**

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2019	2018
Driftsinntekter	6	14 030 651	25 151 180
Sum driftsinntekter		14 030 651	25 151 180
Ordinære avskrivninger	2	3 152 068	2 406 403
Andre driftskostnader		20 867 550	48 401 167
Sum driftskostnader		24 019 618	50 807 570
Driftsresultat		-9 988 967	-25 656 390
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		29 755	82 606
Rentekostnader		-719 393	-205 490
Resultat av finansposter		-689 638	-122 884
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 678 605	-25 779 274
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 349 294	-6 646 984
Årets resultat		-8 329 311	-19 132 290
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital		0	-5 485 308
Overført fra annen innskutt egenkapital		-8 329 311	-13 646 982
Sum overføringer		-8 329 311	-19 132 290

DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS



DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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. Gjeld som forfaller til betaling innen et år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost, og nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntektene inntektsføres over leieperioden.

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger	Inventar/ Innredning	Teknisk	Sum
Anskaffelseskost 1/1	220 608 848	3 388 873	5 500 504	229 498 225
Kjøp i året	0	2 220 547	1 967 575	4 188 122
) Akk. avskrivninger	-26 458 310	-597 145	-860 335	-27 915 790
Bokført verdi 31/12	194 150 538	5 012 275	6 607 745	205 770 558
Årets avskrivning	2 206 092	454 381	491 595	3 152 068
Avskrivning %	1 %	5 - 10%	7 - 10%	

NOTE 3 - ANSATTE, LØNN OG GODTGJØRELSE

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styret.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 17.400.

Beløpet er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

**DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS**

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

NOTE 4 - SKATT

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

	2 019	2 018
Årets skatter:		
Betalbar skatt	1) 0	0
Endring utsatt skatt	-2 349 294	-5 929 246
Estimatendring, endret skattesats	0	-717 738
Årets skattekostnad	<u>-2 349 294</u>	<u>-6 646 984</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Regnskapsmessig resultat før skatt	-10 678 605	-25 779 274
Permanente forskjeller	-7	-59
Endring midlertidige forskjeller	-2 230 805	-2 164 996
Mottatt konsernbidrag	0	12 272 197
Underskudd til fremføring	0	0
Skattepliktig inntekt	<u>-12 909 417</u>	<u>-15 672 131</u>
Betalbar skatt, 22%	1) 0	0
Andel skatt avgitt konsernbidrag	0	0
Skyldig, betalbar skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Beregning av utsatt skatt / - skattefordel**Midlertidige forskjeller knyttet til:**

Anleggsmidler	101 948 857	99 718 052
Underskudd til fremføring	-28 581 548	-15 672 131
Grunnlag utsatt skatt	<u>73 367 309</u>	<u>84 045 921</u>
Utsatt skatt (+) / - skattefordel (-) 22%	16 140 807	18 490 102



DRAMMENSVEIEN 173/175/177 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

NOTE 5 - EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01 2019	11 316 000	28 613 400	138 664 840	0	178 594 240
Årets resultat			-8 329 311	0	-8 329 311
Mottatt konsernbidrag			0	0	0
<hr/>					
Egenkapital 31.12 2019	11 316 000	28 613 400	130 335 529	0	170 264 929

Selskapet aksjekapital, kr. 11.316.000 er fordelt på 11.316 aksjer pålydende kr 1.000.

Aksjen eies av:

100 % Sjølystparken AS, Oslo. Kontrolleres av styreleder.

NOTE 6 - DRIFTSINNTEKTER

	2019	2018
Pr virksomhetsområde		
Utleie eiendommer	14 030 651	25 151 180
Sum	14 030 651	25 151 180
Geografisk fordeling		
Oslo	14 030 651	25 151 180
Sum	14 030 651	25 151 180

Leieinntektene i 2018 er påvirket av utkjøp av en leiekontrakt. Beløpet utgjør kr 16,2 mill.

NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Fordring på foretak i samme konsern	2 756 483	0
Tilgoe (+)/Skyldig (-) konsernbidrag	0	12 272 197
Gjeld til foretak i samme konsern	-37 951 483	-40 871 270
	<u>-35 195 000</u>	<u>-28 599 073</u>

Mellomværende er kortsiktig og skal tilbakebetales etter nærmere avtale mellom partene.

Det er beregnet 2,20 % rente.