



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 987 179
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 78 EIENDOM 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, 04.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 402 105	5 695 316
Sum inntekter		5 402 105	5 695 316
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		1	420
Sum kostnader	2	1	420
Driftsresultat		5 402 104	5 694 896
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			13 057
Sum finansinntekter			13 057
Rentekostnad til foretak i samme konsern		235 483	228 259
Sum finanskostnader		235 483	228 259
Netto finans		-235 483	-215 202
Ordinært resultat før skattekostnad		5 166 621	5 479 694
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 146 233	1 276 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 020 388	4 203 341
Årsresultat		4 020 388	4 203 341
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 020 388	4 203 341
Totalresultat		4 020 388	4 203 341
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		3 676 942	3 873 106
Overføringer til/fra annen egenkapital		343 446	330 236
Sum overføringer og disponeringer		4 020 388	4 203 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	22 950 294	21 670 545
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler	3	22 950 294	21 670 545
Sum anleggsmidler		22 950 294	21 670 545
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		22 950 294	21 670 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 6	91 700	91 700
Overkurs			9 677 436
Sum innskutt egenkapital		91 700	9 769 136
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		343 446	599 726
Sum opptjent egenkapital		343 446	599 726
Sum egenkapital	7	435 146	10 368 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 230 792	2 245 698
Sum avsetninger for forpliktelser		2 230 792	2 245 698
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	15 446 275	3 891 845
Sum annen langsiktig gjeld		15 446 275	3 891 845
Sum langsiktig gjeld		17 677 067	6 137 543
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	4 838 081	5 164 141
Sum kortsiktig gjeld		4 838 081	5 164 141
Sum gjeld		22 515 147	11 301 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 950 294	21 670 545



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 Sandakerveien 78 Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandakerveien 78 Eiendom 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Org.nr.:997 987 179



Resultatregnskap			
Sandakerveien 78 Eiendom AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		5 402 105	5 695 316
Sum driftsinntekter		5 402 105	5 695 316
Annen driftskostnad		1	420
Sum driftskostnader	2	1	420
Driftsresultat		5 402 104	5 694 896
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		0	13 057
Rentekostnad til foretak i samme konsern		235 483	228 259
Resultat av finansposter		-235 483	-215 202
Ordinært resultat før skattekostnad		5 166 621	5 479 694
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 146 233	1 276 353
Ordinært resultat		4 020 388	4 203 341
Årsresultat		4 020 388	4 203 341
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-3 676 942	0
Avsatt konsernbidrag		0	3 873 106
Annen egenkapital		343 446	330 236
Sum overføringer		4 020 388	4 203 341



Balanse			
Sandakerveien 78 Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	22 950 294	21 670 545
Sum varige driftsmidler	3	<u>22 950 294</u>	<u>21 670 545</u>
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		<u>22 950 294</u>	<u>21 670 545</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Investeringer			
SUM EIENDELER		<u>22 950 294</u>	<u>21 670 545</u>

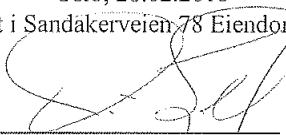
Sandakerveien 78 Eiendom AS, orgnr. 997 987 179

Side 3



Balanse			
Sandakerveien 78 Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	91 700	91 700
Overkurs		0	9 677 436
Sum innskutt egenkapital		<u>91 700</u>	<u>9 769 136</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		343 446	599 726
Sum opptjent egenkapital		<u>343 446</u>	<u>599 726</u>
Sum egenkapital	8	<u>435 146</u>	<u>10 368 862</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 230 792	2 245 698
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 230 792</u>	<u>2 245 698</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	15 446 275	3 891 845
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 446 275</u>	<u>3 891 845</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	4 838 081	5 164 141
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 838 081</u>	<u>5 164 141</u>
Sum gjeld		<u>22 515 147</u>	<u>11 301 683</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>22 950 294</u>	<u>21 670 545</u>

Oslo, 28.02.2018
Styret i Sandakerveien 78 Eiendom AS


Kai Sjøvold
styreleder/daglig leder

Sandakerveien 78 Eiendom AS, orgnr. 997 987 179 Side 4



Noter 2017

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. 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 spesifisert 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

Sandakerveien 78 Eiendom AS, orgnr. 997 987 179

Side 5



Noter 2017

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Fredensborg Eiendomsselskap AS, org.nr 988 664 332.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte. 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 Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	21 670 546	21 670 546
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	1 279 749	1 279 749
= Anskaffelseskost 31.12.17	22 950 295	22 950 295
= Bokført verdi 31.12.17	22 950 295	22 950 295

Eiendommen ligger sentralt i Oslo. Det gjennomføres ikke regnskapsmessige avskrivninger da eiendommen åpenbart har bokført verdi lavere enn virkelig verdi



Noter 2017

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 161 139	1 291 035
Endring i utsatt skatt	-14 906	-14 682
Skattekostnad ordinært resultat	1 146 233	1 276 353
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 166 621	5 479 694
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-328 540	-315 554
Avgitt konsernbidrag	-4 838 081	-5 164 141
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 161 139	1 291 035
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 161 139	-1 291 035
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	9 699 097	9 357 073	-342 024
Sum	9 699 097	9 357 073	-342 024
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	2 230 792	2 245 698	14 905

Note 5 Konsernmellomværende

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

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	4 838 081	5 164 141
Langsiktig gjeld	15 446 275	3 891 845
Sum gjeld	20 284 355	9 055 985



Noter 2017

Sandakerveien 78 Eiendom AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sandakerveien 78 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	917	100,00	91 700
Sum	917		91 700

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	917	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	917	100,0	100,0

Note 7 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	91 700	9 677 436	599 726	10 368 862
Tilleggsutbytte		-9 677 436	-599 726	-10 277 162
Årets resultat			4 020 388	4 020 388
Årets konsernbidrag			-0	0
Egenkapital 31.12.	91 700	0	4 020 388	4 112 088