



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 410 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLAND 1 AS
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS
Grønland 70A
3045 DRAMMEN

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: Nina Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2018

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, 02.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		7 477 716	3 987 821
Annen driftsinntekt		30 524	670 206
Sum inntekter		7 508 240	4 658 027
Kostnader			
Varekostnad			652 953
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 797 269	3 550 227
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		936 392	1 617 219
Annen driftskostnad	2	360 432	1 621 281
Sum kostnader		6 094 092	7 441 680
Driftsresultat		1 414 148	-2 783 653
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		1 054	12 494
Annen finansinntekt		5 296	2 818
Sum finansinntekter		6 350	15 312
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 229	
Annen rentekostnad		40 382	1 441
Sum finanskostnader		44 611	1 441
Netto finans		-38 261	13 871
Ordinært resultat før skattekostnad		1 375 887	-2 769 782
Skattekostnad på ordinært resultat	4	153 513	-854 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 222 374	-1 915 131
Årsresultat	8	1 222 374	-1 915 131
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 222 374	-1 915 131
Totalresultat		1 222 374	-1 915 131



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8		
Udekket tap	8		
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	1 222 374	-1 915 131
Sum overføringer og disponeringer		1 222 374	-1 915 131



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	124 196 495	128 748 941
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3, 5	346 883	
Sum varige driftsmidler		124 543 378	128 748 941
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		124 543 378	128 748 941
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		478 462	1 072 949
Andre fordringer		632 159	108 468
Krav på innbetaling av selskapskapital	7	5 365 498	
Sum fordringer		6 476 118	1 181 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	860 351	1 165 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		860 351	1 165 926
Sum omløpsmidler		7 336 469	2 347 343
SUM EIENDELER		131 879 847	131 096 284

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 9	30 000	30 000
Overkurs	8	120 868 201	120 868 201
Sum innskutt egenkapital		120 898 201	120 898 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-692 757	-1 915 131
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		-692 757	-1 915 131
Sum egenkapital		120 205 444	118 983 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 064 098	3 910 585
Sum avsetninger for forpliktelser		4 064 098	3 910 585
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7		
Sum langsiktig gjeld		4 064 098	3 910 585
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		712 582	889 510
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter			46 693
Annen kortsiktig gjeld	7, 7	6 897 724	7 266 426
Sum kortsiktig gjeld		7 610 305	8 202 629
Sum gjeld		11 674 403	12 113 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 879 847	131 096 284


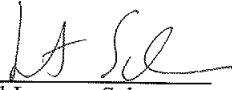


Resultatregnskap			
Grønland 1 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter		7 477 716	3 987 821
Andre driftsinntekter		30 524	670 206
Sum driftsinntekter		<u>7 508 240</u>	<u>4 658 027</u>
Varekostnad		0	652 953
Driftskostnader eiendom		37 329	34 155
Vedlikeholdskostnader		936 392	1 617 219
Forvaltningskostnader	2	323 103	1 587 126
Avskrivninger	3	4 797 269	3 550 227
Sum driftskostnader		<u>6 094 092</u>	<u>7 441 680</u>
Driftsresultat		<u>1 414 148</u>	<u>-2 783 653</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 054	12 494
Annen finansinntekt		5 296	2 818
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 229	0
Annen rentekostnad		40 382	1 441
Resultat av finansposter		<u>-38 261</u>	<u>13 871</u>
Resultat før skattekostnad		<u>1 375 887</u>	<u>-2 769 782</u>
Skattekostnad	4	153 513	-854 651
Årsresultat	8	<u>1 222 374</u>	<u>-1 915 131</u>
Overføringer			
Overført annen egenkapital	8	1 222 374	-1 915 131
Sum overføringer		<u>1 222 374</u>	<u>-1 915 131</u>



Balanse			
Grønland 1 AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	124 196 495	128 748 941
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	346 883	0
Sum varige driftsmidler		<u>124 543 378</u>	<u>128 748 941</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 543 378</u>	<u>128 748 941</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		478 462	1 072 949
Andre kortsiktige fordringer		632 159	108 468
Fordring på selskap i samme konsern	7	5 365 498	0
Sum fordringer		<u>6 476 118</u>	<u>1 181 417</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	860 351	1 165 926
Sum omløpsmidler		<u>7 336 469</u>	<u>2 347 343</u>
Sum eiendeler		<u>131 879 847</u>	<u>131 096 284</u>



Balanse			
Grønland 1 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Overkurs	8	120 868 201	120 868 201
Sum innskutt egenkapital		<u>120 898 201</u>	<u>120 898 201</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-692 757	-1 915 131
Sum opptjent egenkapital		<u>-692 757</u>	<u>-1 915 131</u>
Sum egenkapital		<u>120 205 444</u>	<u>118 983 070</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 064 098	3 910 585
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 064 098</u>	<u>3 910 585</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	6 383 859	7 044 279
Leverandørgjeld		712 582	889 510
Skyldig offentlige avgifter		0	46 693
Annen kortsiktig gjeld	7	513 865	222 147
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 610 305</u>	<u>8 202 629</u>
Sum gjeld		<u>11 674 403</u>	<u>12 113 214</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>131 879 847</u>	<u>131 096 284</u>
Stockholm, 27.06.2018			
Styret i Grønland 1 AS			
			
Ilija Batljan styreleder		Paul Lennart Schuss styremedlem	
917 410 976	Grønland 1 AS	Side 3	



Regnskapsprinsipp

Selskapets virksomhet er forvaltning og utleie av næringsseiendommen Grønland 1 i Drammen.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Det utarbeides konsernregnskap som kan hentes ut på hjemmesiden til konsernspissen SBB i Norden AB; <http://sbbnorden.se/>

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Herunder bygg, leietakertilpasninger og tomt. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte i 2017.

Pensjonsforpliktelser

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

Ledelsen

Ledelsen holder til i Stockholm i Sverige. Det er ikke gitt ytelser til ledende personer i 2017.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 18 570.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Leietaker- tilpasninger	Inventar	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2017	129 500 000	15 932 901	0	10 500 000	155 932 901
Tilgang/Avgang kjøpte driftsmidler	0	171 248	420 464	0	591 712
Anskaffelseskost 31.12.2017	129 500 000	16 104 149	420 464	10 500 000	156 524 613
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2017	28 813 738	3 093 916	73 581	0	31 981 235
Bokført verdi per 31.12.2017	100 686 262	13 010 233	346 883	10 500 000	124 543 378
Årets avskrivninger	2 590 000	2 133 688	73 581	0	4 797 269
Lineær avskrivning, antall år	50	5-10	5		



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	153 513	-854 651
Skattekostnad ordinært resultat	153 513	-854 651
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 375 887	-2 769 782
Permanente forskjeller	0	2 945
Endring i midlertidige forskjeller	698 194	-4 718 952
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 074 081	0
Skattepliktig inntekt	0	-7 485 789
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 375 887	-2 769 782
Beregnet skatt av resultat før skatt	330 213	-692 446
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	736
Effekt av endring av skattesats	-176 700	-162 941
Sum	153 513	-854 650
Effektiv skattesats	11,2 %	30,9 %

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	23 081 700	23 779 894	698 194
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 411 707	-7 485 788	-2 074 081
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	17 669 993	16 294 106	-1 375 887
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	4 064 098	3 910 585	-153 513
Effekt av endring av skattesats	-176 700	-162 941	

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2017	31.12.2016
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Anleggsmidler	124 543 378	128 748 941
Sum	124 543 378	128 748 941

Eiendommen er pantsatt ifm låneopptak i morselskapet Offentlige Bygg AS.



Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 365 498	0
Sum	5 365 498	0
Gjeld		
Påløpt rente konsern	4 229	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 383 859	7 044 279
Sum	6 388 088	7 044 279

Mellomværende renteberegnes. Det er ikke avtalt tidspunkt for oppgjør av mellomværende.

Det har ikke vært ytterligere transaksjoner med nærstående i 2017.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	30 000	120 868 201	0	-1 915 131	118 983 070
Pr 01.01.2017	30 000	120 868 201	0	-1 915 131	118 983 070
Årets resultat				1 222 374	1 222 374
Pr 31.12.2017	30 000	120 868 201	0	-692 757	120 205 444

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

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Grønland 1 AS pr. 31.12.2017 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000
Sum	100	300,00	30 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Offentlige Bygg AS	99	99,00	99,00
ANDELSEIER AS	1	1,00	1,00
Totalt	100	100,00	100,00



Note 10 Transaksjoner med nærstående

Det har ikke vært transaksjoner med nærstående i 2017 sett bort fra mellomværende og renteberegning av mellomværende som vist i note 7.



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 Grønland 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønland 1 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 (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;

