



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 191 465  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PALATIN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vingolfveien 3  
1170 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: Christian Hestenes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2018

### 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, 08.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		537 198	454 540
Annen driftsinntekt		70	10 057 113
<b>Sum inntekter</b>		<b>537 268</b>	<b>10 511 653</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	87 222	91 775
Annen driftskostnad	1	434 485	488 226
<b>Sum kostnader</b>		<b>521 707</b>	<b>580 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 561</b>	<b>9 931 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		220 000	170 000
Annen renteinntekt		118	2 698
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>220 118</b>	<b>172 698</b>
Annen rentekostnad		292 903	526 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>292 903</b>	<b>526 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 785</b>	<b>-353 635</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-57 224</b>	<b>9 578 018</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-81 938	2 309 933
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 714</b>	<b>7 268 085</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 714</b>	<b>7 268 085</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 714</b>	<b>7 268 085</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6		4 000 000
Konsernbidrag	6	167 200	254 335
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-142 486	3 013 750
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 714</b>	<b>7 268 085</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,3	3 841 876	3 869 064
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	31 776	41 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 873 652</b>	<b>3 910 874</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 873 652</b>	<b>3 910 874</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 748	162 990
Konsernfordringer	7	7 588 227	12 027 340
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 611 975</b>	<b>12 190 330</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 829	149 181
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 829</b>	<b>149 181</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 614 804</b>	<b>12 339 511</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 488 456</b>	<b>16 250 385</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 879 152	3 021 638
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 152</b>	<b>3 021 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>2 979 152</b>	<b>3 121 638</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 568 715	2 028 842
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 568 715</b>	<b>2 028 842</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		258 802	193 362
Betalbar skatt		325 389	
Skyldige offentlige avgifter		24 771	
Kortsiktig konserngjeld	7	282 000	4 654 113
Annen kortsiktig gjeld		49 627	252 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>940 589</b>	<b>5 099 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 509 304</b>	<b>13 128 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 488 456</b>	<b>16 250 385</b>



BDO AS  
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm  
Postboks 134  
N-2001 Lillestrøm

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordstrandsveien 28 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Nordstrandsveien 28 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 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 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 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



## Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 29. juni 2018

BDO AS

Anders Bjerke  
Registrert revisor



Noter til regnskapet 2017

Nordstrandsveien 28 as

### **Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### **Driftsinntekter**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### **Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedragen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### **Anleggsmidler/ langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reduseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### **Varer**

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### **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 til 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.

#### **Endring av regnskapsprinsipp**

Det har ikke vært noen endring av regnskapsprinsipp.



*Noter til regnskapet 2017*  
*Nordstrandsveien 28 as*

**Note 1 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.**

Det er ingen faste ansatte i selskapet derav ingen lønn.

**Revisor**

Det har ikke vært betalt honorar til revisor i 2017.

**Note 2 Varige driftsmidler**

	<b>Forretnings bygg</b>	<b>Inventar</b>	<b>Tomt</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.17	4 335 753	50 172	1 166 519	5 552 444
Tilgang	50 000	-	-	50 000
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.17	<u>4 385 753</u>	<u>50 172</u>	<u>1 166 519</u>	<u>5 602 444</u>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.17	1 710 396	18 396	-	1 728 792
Balanseført verdi pr 31.12.17	2 675 357	31 776	1 166 519	3 873 652
Årets avskrivninger	77 188	10 034	-	87 222
Avskrivningsats, lineær	2 %	20 %	0 %	

**Note 3 Pantstillelser**

**Bokført verdi av gjeld som sikkerheten hefter for**

Gjeld til kredittinstitusjon 6 000 000

**Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet**

Fast eiendom 2 675 357

Sikkerhet er stillet for selskapets gjeld, begrenset oppad til kr 15 000 000 for eiendommen i Nordstrandsveien 28. Samt solidarisk kausjon fra Christian Hestenes og Kjetil Eikeset pålydende kr 600 000.



*Noter til regnskapet 2017*  
*Nordstrandsveien 28 as*

## Note 4 Skattekostnad

### 4.1 Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat:

Resultat før skatt	-57 224
- Utdelt konsernbidrag	220 000
- Permanente forskjeller	0
+ Endring midlertidige forskjeller	<u>1 633 010</u>
= Årets skattemessige overskudd	1 355 786
- Anvendt Skattemessig underskudd til fremføring	<u>0</u>
= Grunnlag betalbar skatt	<u>1 355 786</u>

### 4.2 Spesifikasjon av skattekostnaden:

Betalbar skatt	325 389
+ Skatt konsernbidrag	52 800
+ Endring utsatt skatt / skattefordel midlertidige forskjeller	<u>-460 127</u>
= Skattekostnad	<u>-81 938</u>

### 4.3 Spesifikasjon av beregning av utsatt skatt / skattefordel

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Endring</b>
Midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	299 453	302 202	-2 749
+ Utestående fordringer	0	0	0
+ Gevinst og tapskonto	6 521 045	8 151 306	-1 630 261
+ Fremførbart underskudd	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
= Netto endring midlertidige forskjeller	<u>6 820 498</u>	<u>8 453 508</u>	<u>-1 633 010</u>
= Grunnlag utsatt skattefordel / skatt	<u>6 820 498</u>	<u>8 453 508</u>	<u>-1 633 010</u>
Utsatt skattefordel / skatt (+/-)	<u>1 568 715</u>	<u>2 028 842</u>	<u>-460 127</u>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregning av utsatt skatt/ skattefordel.



*Noter til regnskapet 2017*  
*Nordstrandsveien 28 as*

## Note 5 Aksjonærer

<b>Aksjeklasser</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

### Eierstruktur

Aksjonærene i Nordstrandsveien 28 as pr. 31.12 var:

<b>Eier</b>	<b>Aksjer</b>
Aeneas Eiendom as	1 000
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital pr 01.01.	100 000	3 021 638	3 121 638
Utdelt konsernbidrag		-167 200	-167 200
Årets resultat		24 714	24 714
Egenkapital pr. 31.12.	100 000	2 879 152	2 979 152

## Note 7 Mellomværende med konsernselskap

<b>Fordringer konsernselskap</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Langsiktig fordring konsernselskap	-	-
Kortsiktige fordringer konsernselskap	7 588 227	12 027 340
<b>= Sum fordringer konsernselskap</b>	<b>7 588 227</b>	<b>12 027 340</b>
<b>Gjeld konsernselskap</b>		
Kortsiktig gjeld konsernselskap	282 000	4 654 113
Leverandørgjeld konsernselskap	-	-
<b>= Sum gjeld konsernselskap</b>	<b>282 000</b>	<b>4 654 113</b>



*Noter til regnskapet 2017*

*Nordstrandsveien 28 as*

**Note 8 Fortsatt drift.**

Det er ingen usikkerhet hva angår fortsatt drift, og årsregnskapet er satt opp deretter.