



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 077 618  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORWEGIAN REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Strandveien 15  
1366 LYSAKER

### 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: Rune Solstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2018

### 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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	731	
Annen driftskostnad		429 368	10 787
Sum kostnader		430 099	10 787
<b>Driftsresultat</b>		<b>-430 099</b>	<b>-10 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		133 804	2
Annen finansinntekt		24 406 336	12 625
Sum finansinntekter		24 540 139	12 627
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		12 742 161	
Annen rentekostnad		71	
Sum finanskostnader		12 742 233	0
<b>Netto finans</b>		<b>11 797 907</b>	<b>12 627</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>11 367 808</b>	<b>1 841</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		2 588	-2 588
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 365 220</b>	<b>4 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 365 220</b>	<b>4 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 365 220</b>	<b>4 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 365 220	4 429
Sum overføringer og disponeringer		11 365 220	4 429



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			2 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>2 588</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 101 250	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 101 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	12 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 963 321	
Investeringer i aksjer og andeler		3 735	
Andre fordringer	2	7 746 734	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 758 290</b>	<b>12 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 859 540</b>	<b>14 588</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 141 125	15 625
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 141 125</b>	<b>15 625</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 846 741	4 432
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 846 741</b>	<b>4 432</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 987 866</b>	<b>20 057</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 847 406</b>	<b>34 645</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 369 648	4 429
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 369 648</b>	<b>4 429</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 399 648</b>	<b>34 429</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-63 789	
Skyldige offentlige avgifter		-65 233	
Annen kortsiktig gjeld		5 576 780	217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 447 757</b>	<b>217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 447 757</b>	<b>217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 847 406</b>	<b>34 645</b>



---

Årsoppgjør­rapport

---

**NORWEGIAN REAL ESTATE AS**  
**2017**

1

---

NORWEGIAN REAL ESTATE AS Org.nr. 918077618

---



## Årsberetning for 2017

### Virksomhetens art

NORWEGIAN REAL ESTATE AS investerer, utvikler, prosjekterer og omsetter eiendom samt investering i aksjer og andre selskaper. Virksomheten drives fra selskapets kontor i Oslo. Etterspørselen etter selskapets tjenester er god. Utover det som fremgår av de øvrige deler av årsoppgjøret, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende avsetningsforhold, som kan ha interesse for å bedømme selskapet.

### Fortsatt drift

Selskapet har i sitt første driftsår tjent 11,3 millioner og overfører hele resultatet til egenkapitalen. Inntektene skyldes realisasjon av aksjer i et eiendomsselskap. Finansene er meget gode og dette gir et godt grunnlag for videre drift. Selskapet har en meget god egenkapitalandel og årsregnskapet for 2017 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og kan ikke uttale seg om arbeidsmiljø, sykefravær, obligatorisk tjenestepensjon eller skader. NORWEGIAN REAL ESTATE AS har ikke aktivitet som kan forurense det ytre miljø. Styrets leder er mann og selskapet tilrettelegger for best mulig likestilling mellom kjønnene.

Oslo, 22.03.2018  
Styret for NORWEGIAN REAL ESTATE AS

Rune Selstad  
Styrets leder



**Resultatregnskap**

**NORWEGIAN REAL ESTATE AS**

	Note	2017	2016
Lønnskostnad	2	731	0
Annen driftskostnad		440 154	0
Sum driftskostnad		440 885	0
Driftsresultat		-440 885	0
Annen renteinntekt		133 806	0
Annen finansinntekt		24 418 961	0
Sum finansinntekter		24 552 766	0
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omlopsmidler		12 742 161	0
Annen rentekostnad		71	0
Sum finanskostnader		12 742 233	0
Sum netto finansposter		11 810 534	0
Ordinært resultat før skattekostnad	3	11 369 648	0
Ordinært resultat		11 369 648	0
Årsresultat		11 369 648	0
Overført annen egenkapital		11 369 648	0
Sum disponert		11 369 648	0

3

NORWEGIAN REAL ESTATE AS Org.nr. 918077618



**Balanse**

**NORWEGIAN REAL ESTATE AS**

	Note	2017	2016
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 101 250	0
Sum varige driftsmidler		4 101 250	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i tilknyttet selskap		44 500	0
Lån til tilknyttet selskap		1 963 321	0
Investeringer i aksjer og andeler		3 735	0
Obligasjoner og andre fordringer	2	7 746 734	0
Sum finansielle anleggsmidler		9 758 290	0
Sum anleggsmidler		13 859 540	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 141 125	0
Sum fordringer		1 141 125	0
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 846 741	0
Sum omløpsmidler		2 987 866	0
Sum eiendeler		16 847 406	0

4

NORWEGIAN REAL ESTATE AS Org.nr. 918077618



**Balanse**

**NORWEGIAN REAL ESTATE AS**

	Note	2017	2016
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 369 648	0
Sum opptjent egenkapital		11 369 648	0
Sum egenkapital		11 399 648	0
<b>Gjeld</b>			
Avsetning for forpliktelser			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-63 789	0
Skyldige offentlige avgifter		-65 233	0
Annen kortsiktig gjeld		5 576 780	0
Sum kortsiktig gjeld		5 447 757	0
Sum gjeld		5 447 757	0
Sum egenkapital og gjeld		16 847 406	0

Oslo, 22.03.2018  
Styret for NORWEGIAN REAL ESTATE AS

  
Rune Solstad  
Styrets leder

5

NORWEGIAN REAL ESTATE AS Org.nr. 918077618



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

#### 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 klassifiseringen 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 etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringsstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### 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.

#### Skatter

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. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



## Note 2 Lønnskostnader, anfall ansatte, godtgjørelser m.m.

Lønnskostnader mv.

	2017	2016
Andre personalkostnader	731	0
Sum	731	0

Selskapets styreleder, Rune Solstad, har lånt kr 1249540 per 31.12. Lånet er regulert av låneavtale og er renteberegnet i regnskapsåret. Det er ikke stilt sikkerhet for lånet.

Lånet forventes innfridd i 2018.

Utover lånet er det ikke ytt formuesoverdragelser eller gitt opsjoner til ledende personer i selskapet.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2017	2016
Endring utsatt skatt	-71 128	0
Virkning av endring i skatteregler	3 071	0
Årets skattekostnad	-68 056	0

Beregning av skattepliktig inntekt

	2017	2016
Resultat før skatter	11 369 648	0
Permanente forskjeller	-11 676 800	0
Endringer midlertidige forskjeller	18 626	0
Årets skattegrunnlag	-322 776	0
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2017	2016
Fordringer	0	-15 625
Fremførbart underskudd	-307 152	-10 788
Andre midlertidige forskjeller	0	18 626
Sum	-307 152	-10 784
Utsatt skatt	-70 644	-2 588
Utsatt skatt balanseført	0	0

Selskapet har avvikende regnskapsår i sitt første driftsår og skatteberegningen er sammenstilt i årsregnskapet.

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	30 000	1	30 000

### Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Trond Nyland	15 000	50,0 %	50,0 %
Rune Solstad	15 000	50,0 %	50,0 %
Totalt antall aksjer	30 000	100,0 %	100,0 %