



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 792 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORJUSBAKKEN 11 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Dag Stian Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		384 000	102 400
Sum inntekter		384 000	102 400
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	338 441	19 127
Sum kostnader		338 441	19 127
Driftsresultat		45 559	83 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 709	596
Sum finansinntekter		1 709	596
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	160 200	45 500
Annen rentekostnad		1 358 066	824 138
Annen finanskostnad		68 750	
Sum finanskostnader		1 587 016	869 638
Netto finans		-1 585 307	-869 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 539 749	-785 768
Ordinært resultat etter skattekostnad	5	-1 539 749	-785 768
Årsresultat		-1 539 749	-785 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 539 749	-785 768
Totalresultat		-1 539 749	-785 768
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 539 749	-785 768
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 539 749	-785 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			21 003 274
Sum varige driftsmidler			21 003 274
Sum anleggsmidler		0	21 003 274
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	21 798 612	
Fordringer			
Kundefordringer		32 000	
Andre fordringer			1 296
Sum fordringer		32 000	1 296
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		234 935	1 930 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 935	1 930 132
Sum omløpsmidler		22 065 547	1 931 428
SUM EIENDELER		22 065 547	22 934 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		24 334	24 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 325 517	785 768
Sum opptjent egenkapital		-2 325 517	-785 768
Sum egenkapital	6, 8	-2 301 183	-761 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 999 830	16 999 131
Øvrig langsiktig gjeld	1	6 990 662	6 645 006
Sum annen langsiktig gjeld		23 990 493	23 644 137
Sum langsiktig gjeld		23 990 493	23 644 137
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		223 976	
Annen kortsiktig gjeld		152 261	52 000
Sum kortsiktig gjeld		376 237	52 000
Sum gjeld		24 366 730	23 696 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 065 547	22 934 702



TORJUSBAKKEN 11 AS
ORG NR 915 792 022

ÅRSOPPGJØR 2016

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



TORJUSBAKKEN 11 AS

ARSBERETNING 2016

Virksomhetsområdet til selskapet er utvikling av eiendom i Oslo kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet gikk i år med underskudd og egenkapitalen er tapt. Selskapet vil ikke ha nevneverdige inntekter før Torjusbakken 11 er ferdigstilt. All gjeld er langsiktig og forfaller først til betaling når prosjektet er ferdigstilt eller senest i 2020. Selskapet vil bli finansiert av mor om nødvendig. Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens § 3-3 at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Torjusbakken 11 AS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet har ikke ansatte. Selskapets styre består av 1 mann og 2 kvinner.

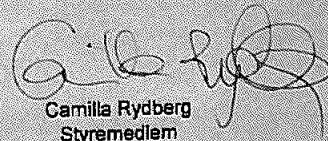
Driften har i 2016 gitt et underskudd på kr. 1.539.749,-, som styret foreslår dekket:

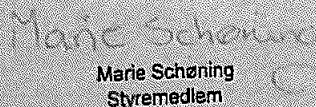
til udekket tap	<u>-1 539 749</u>
Sum	<u><u>-1 539 749</u></u>

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, den 15 mars 2017

Dag Sten Bakken
Styrets leder


Camilla Rydberg
Styremedlem


Marie Schønning
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

TORJUSBAKKEN 11 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Annen driftsinntekt		384 000	102 400
Sum driftsinntekter		384 000	102 400
Annen driftskostnad	4	338 441	19 127
Sum driftskostnader		338 441	19 127
Driftsresultat		45 559	83 273
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1 709	596
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	160 200	45 500
Annen rentekostnad		1 358 066	824 138
Annen finanskostnad		68 750	0
Resultat av finansposter		-1 585 307	-869 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 539 749	-785 768
Ordinært resultat	5	-1 539 749	-785 768
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-1 539 749	-785 768
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 539 749	785 768
Sum overføringer	6	-1 539 749	-785 768



BALANSE

TORJUSBAKKEN 11 AS

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	21 003 274
Sum varige driftsmidler		0	21 003 274
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		0	21 003 274
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	21 798 612	0
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 296
Sum fordringer		32 000	1 296
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		234 935	1 930 132
Sum omløpsmidler		22 065 547	1 931 428
Sum eiendeler		22 065 547	22 934 702

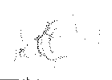



BALANSE

TORJUSBAKKEN 11 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		24 334	24 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 325 517	-785 768
Sum opptjent egenkapital		-2 325 517	-785 768
Sum egenkapital	6, 8	-2 301 183	-761 434
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 999 830	16 999 131
Øvrig langsiktig gjeld	1	6 990 662	6 645 006
Sum annen langsiktig gjeld		23 990 493	23 644 137
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		223 976	0
Annen kortsiktig gjeld		152 261	52 000
Sum kortsiktig gjeld		376 237	52 000
Sum gjeld		24 366 730	23 696 137
Sum egenkapital og gjeld		22 065 547	22 934 702

Oslo, 15.03.2017
Styret i Torjusbakken 11 AS


Dag Stian Bakken
styreleder/daglig leder


Camilla Rydberg
styremedlem


Marie Schøning
styremedlem



TORJUSBAKKEN 11 AS NOTER 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering av 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. 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 etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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 kunde- fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler boligeiendom (tilvirkningskontrakter). Regnskapsmessig har selskapet valgt å bruke løpende avregnings metode. Skattemessig benyttes det fullført kontrakts metode.

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 skattefordel er ikke balanseført.

Inntekter

Selskapets inntekter skriver seg fra utleie av eiendom. Inntektsføring skjer over leieperioden.



Note 1 Nærstående parter

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap på kr. 4.644.972,-. Gjelden er renteberegnet med 3,6%. Gjelden forfaller først når leiligheter er overført til forbruker med prioritet etter kredittinstitusjon.

Selskapet har langsiktig gjeld til andre nærstående på kr. 2.345.690. Gjelden er renteberegnet med 3,6%. Gjelden forfaller først når leiligheter er overført til forbruker med prioritet etter kredittinstitusjon.

Note 2 Tilvirkningskontrakter

Verdi 01.01	21 003 274
Tilgang 2016	795 338
Verdi 31.12	21 798 612

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført	
30 000	30 000	1	30 000	
Aksjonærer			Aksjer	Eierandel
Signatur Bolig AS			23 304	77,7 %
Sesar AS			6 696	22,3 %
Totalt antall aksjer			30 000	100,0 %

Samtlige aksjer gir de samme stemmerettigheter ved generalforsamlingen.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til styret og revisor

Personer	2016
Styre	0
Revisor, revisjon ekskl mva	8 000
Revisor, rådgivning ekskl mva	11 000
Sum	19 000



Note 5	Skatt	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2015
Resultat før skattekostnad	-1 539 749	-785 768
Permanente forskjeller	0	-5 666
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag		0
Årets skattegrunnlag	-1 539 749	-791 434
25% skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
= årets skattekostnad	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	31.12.15	31.12.16	Endring
Negative forskjeller			
Gevinst og tapskonto	0	0	0
Underskudd til fremføring	-791 434	-2 331 183	1 539 749
Sum negative forskjeller	-791 434	-2 331 183	1 539 749
Netto midlertidige forskjeller	-791 434	-2 331 183	1 539 749
Utsatt skattefordel 25/24%	-197 859	-559 484	

Note 6	Egenkapital			
	Aksje- kapital	Annen innsk ek	Annen egenkapital	Sum
01.01.2016	30 000	-5 666	-785 768	-761 434
Mottatt konsernbidrag				0
Årets resultat			-1 539 749	-1 539 749
31.12.2016	30 000	-5 666	-2 325 517	-2 301 183



Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har følgende langsiktig gjeld:

Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjoner på MNOK 17. Lånet løper med en rente på 7,5% og har i sin helhet forfall 15.08.2020. Lånet er avdragsfritt i løpetiden til forfall. Gjelden er sikret i selskapets varer som har en bokført verdi på MNOK 21,7.

Note 8 Fortsatt drift

Mer enn 50% av selskapets egenkapital er tapt. Selskapet vil ikke ha nevneverdige inntekter før Torjubakken 11 er ferdigstilt. All gjeld er langsiktig og selskapet vil bli finansiert av morselskap om nødvendig. Styret anser at fortsatt drift er forsvarlig.



Til generalforsamlingen i Torjusbakken 11 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Torjusbakken 11 AS 's årsregnskap som viser et underskudd på NOK 1.502.649. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 utilsiktede feil.

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no



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 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 årsregnskapet, 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise 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.

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Oslo, 15.mars 2017

PARTNER REVISJON DA

Christian Hadler
Registrert revisor

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no