



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 945 125  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: E12 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: George Haben  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 30.10.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2, 3	154 620	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>154 620</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 620</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 856	2 736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 856</b>	<b>2 736</b>
Annen rentekostnad	3	0	0
Annen finanskostnad		226	525
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226</b>	<b>525</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 630</b>	<b>2 211</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-151 990</b>	<b>2 211</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-263 039	-177 083
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>111 049</b>	<b>179 294</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 049</b>	<b>179 294</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 049	179 294
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>111 049</b>	<b>179 294</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		0	41 457 914
Anlegg under utførelse		0	776 372
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>42 234 286</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>42 234 286</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendom for salg		41 457 914	0
Oppgraderinger eiendom		5 065 639	0
<b>Sum varer</b>	3	<b>46 523 553</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7	65 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>65 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 009	30 762 140
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 009</b>	<b>30 762 140</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 598 562</b>	<b>30 762 140</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 598 562</b>	<b>72 996 426</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		909 930	909 930



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 009 930</b>	<b>1 009 930</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		290 343	179 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>290 343</b>	<b>179 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 300 273</b>	<b>1 189 224</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	5 017 792	5 280 831
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 017 792</b>	<b>5 280 831</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 000 000	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 017 792</b>	<b>35 280 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 080 219	0
Leverandørgjeld		213 213	510 619
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		3 882	0
Kortsiktig konserngjeld	7	8 955 644	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld		27 539	15 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 280 497</b>	<b>36 526 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 298 289</b>	<b>71 807 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 598 562</b>	<b>72 996 426</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 659287

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 945 125  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: E12 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 6  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

#### 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: George Haben  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2019

#### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

*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, 10.07.2019

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonnr: 919 945 125  
E12 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	154 620	0
Sum kostnader		154 620	0
Driftøresultat		-154 620	0
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 856	2 736
Sum finansinntekter		2 856	2 736
Annen rentekostnad	3	0	0
Annen finanskostnad		226	525
Sum finanskostnader		226	525
Netto finans		2 630	2 211
Ordinært resultat før skattekostnad		-151 990	2 211
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-263 039	-177 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		111 049	179 294
Årsresultat		111 049	179 294
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 049	179 294
Sum overføringer og disponeringer	5	111 049	179 294



Organisasjonnr: 919 945 125  
E12 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2018 2017

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomt		0	41 457 914
Anlegg under utførelse		0	776 372
Sum varige driftsmidler		0	42 234 286

Sum anleggsmidler		0	42 234 286
-------------------	--	---	------------

#### Omløpemedler

##### Varer

Eiendom for salg		41 457 914	0
Oppgraderinger eiendom		5 065 639	0
Sum varer	3	46 523 553	0

##### Fordringer

Konsernfordringer	7	65 000	0
Sum fordringer		65 000	0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 009	30 762 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 009	30 762 140

Sum omløpemedler		46 598 562	30 762 140
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		46 598 562	72 996 426
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		100 000	100 000
Overkurs		909 930	909 930
Sum innskutt egenkapital		1 009 930	1 009 930

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		290 343	179 294
Sum opptjent egenkapital		290 343	179 294

Sum egenkapital	4	1 300 273	1 189 224
-----------------	---	-----------	-----------

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	5 017 792	5 280 831
<b>Sum avsetninger for forpliktelseer</b>		<b>5 017 792</b>	<b>5 280 831</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 000 000	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 017 792</b>	<b>35 280 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 080 219	0
Leverandørgjeld		213 213	510 619
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		3 882	0
Kortsiktig konserngjeld	7	8 955 644	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld		27 539	15 752
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 280 497</b>	<b>36 526 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 298 289</b>	<b>71 807 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 598 562</b>	<b>72 996 426</b>



Organisasjonnr: 919 945 125  
E12 EIENDOM AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapsprinsipper  
Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Inntekter regnskapsføres når de er opptjent, når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Skatter Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note  
4

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Eugenes gate 12 AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Selskapets aksjekapital på kr 100.000 er fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 100.

Note  
2

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	297540.00	
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41952.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



339492.00

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.40

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

5

### Skattekostnad

#### Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	263039.00	172976.00

#### Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-151990.00	2211.00

<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	-20070.00

<u>Endring i midlertidige forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-151990.00	-17859.00

#### Betalbar skatt i balansen

<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--------------------------------------	--------------	------------------



0.00 0.00

Note  
5

Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

<u>Anleggsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-22977995.00	0.00	22977995.00
<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	0.00	-22977995.00	-22977995.00
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	17859.00	169859.00	151990.00
<u>Sum midlertidige forskj.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-22960136.00	-22808146.00	151990.00
<u>Utsatt skattefordel 31.12.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
	-5280831.00	-5017792.00	263039.00

Note

Pantstillelser og garantier m.v.

<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	25000000.00	25000000.00
<u>Øvrig gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6080219.00	
<u>Sum gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31080219.00	25000000.00
<u>Bal.ført verdi,eiend.pants.for egen gjeld</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46523553.00	42234286.00
<u>Sum balanseført verdi</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46523553.00	42234286.00

Note

Varige driftsmidler/anleggsmidler

Driftsløssere, inventar o.l. er forkortet til: "Drift/inv"

Maskiner og anlegg er forkortet til: "Mask/anl"

Tomter, bygninger og annen fast eiendom er forkortet til: "T/B/AFE"

<u>Anskaff. kost 01.01.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
-----------------------------	------------------	-----------------	----------------	------------



			42234286.0	42234286.0
			0	0
<u>Tilgang i året</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			4289267.00	4289267.00
<u>Anskaff. kost 31.12.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			46523553.0	46523553.0
			0	0
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	<u>Sum</u>
			0.00	
<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Drift/inv</u>	<u>Mask/anl</u>	<u>T/B/AFE</u>	
			0	

Omklassifisert fra varige driftsmidler til varer i 2018. Selskapet har utviklet et leilighetsprosjekt på tomten Eugeniessgate 12 på Bolteløkka i Oslo. Prosjektet var klart for salg våren 2018, men Oslo Kommune har vedtatt at de skal overta tomten for å innlemme denne i Bolteløkka Skoles skolegård. Selskapet er i prosess med Oslo Kommune om å forhandle fram et omforent vederlag. Prosessen forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2019. Tomten er overdratt som del av en konsernintern skattefri overdragelse fra morselskapet, Eugeniess gate 12 AS. Det er aktivert prosjektutviklingskostnader med totalt kr 5.065.639 pr 31.12.2018.

Note  
4

## Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	100000.00	909930.00	
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	100000.00	909930.00	
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	100000.00	909930.00	

## Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	179294.00		1189224.00
<u>Egenkapital 01.01.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	179294.00		1189224.00
<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	111049.00		111049.00
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>



290343.00

1300273.00

**Note**

7

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Gjeld til selskap i samme konsern Fordring Gjeld Bolteløkka

Boligutvikling AS 0 8 955 644 GS Entreprenør AS 65 000 0 Sum 65 000

8 955 644



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

Til Generalforsamlingen i E12 Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert E12 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 111 049. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og 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 2018, 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 «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.

#### Styret 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 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Oslo AS  
Oscars gate 30  
Postboks 7154 Majorstuen  
N-0307 Oslo

Tlf.: +47 23 20 49 00  
Fax: +47 23 20 49 01

E-post: [oslo@rg.no](mailto:oslo@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 917 275 254 MVA

[www.rg.no](http://www.rg.no)



UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018  
E12 Eiendom AS

Side 2


**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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. juni 2019

Revisorgruppen Oslo AS

  
Marit Vigrestad  
registrert revisor



## E12 Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Noter	2018	13.11 - 31.12.2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<i>Driftskostnader</i>			
Annen driftskostnad	2, 3	-154 620	0
<i>Sum driftskostnader</i>		<u>-154 620</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-154 620</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Andre renteinntekter		2 856	2 736
Andre rentekostnader	3	0	0
Andre finanskostnader		-226	-525
<b>Netto finansresultat</b>		<b><u>2 630</u></b>	<b><u>2 211</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-151 990</u></b>	<b><u>2 211</u></b>
Skattekostnad	5	<u>263 039</u>	<u>177 083</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b><u>111 049</u></b>	<b><u>179 294</u></b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		-111 049	-179 294
<b>Sum overføringer</b>	4	<b><u>-111 049</u></b>	<b><u>-179 294</u></b>



## E12 Eiendom AS

Balanse pr 31.12

EIENDELER	Noter	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt		0	41 457 914
Anlegg under utførelse		0	776 372
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>42 234 286</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>0</u>	<u>42 234 286</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
Eiendom for salg		41 457 914	0
Oppgraderinger eiendom		5 065 639	0
Sum varer	3	<u>46 523 553</u>	<u>0</u>
<i>Fordringer</i>			
Fordring selskap i samme konsern	7	65 000	0
Sum fordringer		<u>65 000</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd		10 009	30 762 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>46 598 562</u>	<u>30 762 141</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>46 598 562</u>	<u>72 996 426</u>

## EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital (1.000 aksjer à kr 100)		100 000	100 000
Overkurs		909 930	909 930
Sum innskutt egenkapital		<u>1 009 930</u>	<u>1 009 930</u>

#### Opptjent egenkapital (Udekket tap)

Annen egenkapital		290 343	179 294
Sum opptjent egenkapital (Udekket tap)		<u>290 343</u>	<u>179 294</u>

<b>Sum egenkapital</b>	4	<u>1 300 273</u>	<u>1 189 224</u>
------------------------	---	------------------	------------------

### Gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	5 017 792	5 280 831
Pantelån	6	25 000 000	25 000 000
Annen langsiktig gjeld		0	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>30 017 792</u>	<u>35 280 831</u>

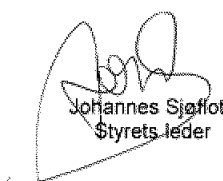
#### Kortsiktig gjeld

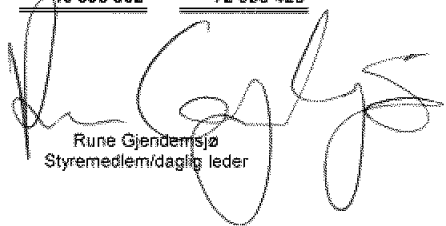
Pantegjeld	8	6 080 219	0
Leverandørgjeld		213 213	510 619
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldig offentlige avgifter		3 882	0
Gjeld til selskap i samme konsern	7	8 955 644	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld		27 540	15 753
Sum kortsiktig gjeld		<u>15 280 497</u>	<u>36 526 372</u>

<b>Sum gjeld</b>		<u>45 298 289</u>	<u>71 807 203</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>46 598 562</u>	<u>72 996 426</u>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Oslo, 18.juni 2019

  
Johannes Sjøfot  
Styrets leder

  
Rune Gjendemsjø  
Styremedlem/daglig leder



## E12 Eiendom AS

### Noter til regnskapet pr 31.12.2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Regnskapsprinsipper

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost eller virkelig verdi. Fordringer som skal innbetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent, når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Skatter

Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

#### Note 2 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har i første halvdel av 2018 hatt to deltidsansatte. Pr 31.12.2018 har selskapet ingen ansatte, men leier inn arbeidskraft etter behov. Lønnskostnader består av lønn og andre ytelser, kr 297.540 og arbeidsgvieravgift kr 41.952. Lønnskostnadene er aktivert som "anlegg under utførelse", se note 3.

Det er i 2018 ikke utbetalt styrehonorar.

Selskapet har tidligere fravalgt revisor. Fra og med regnskapsåret 2018 er selskapet revisjonspliktig.

Selskapet har pr 31.12.2018 ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 3 - Varer (omklassifisert fra varige driftmidler)

	<i>Tomt</i>	<i>Anlegg under utførelse</i>	<i>Totalt</i>
Anskaffelseskost 1.1.2018	41 457 914	776 372	42 234 286
Anskaffelser i året	0	4 289 267	4 289 267
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>41 457 914</b>	<b>5 065 639</b>	<b>46 523 553</b>

Selskapet har utviklet et leilighetsprosjekt på tomten Eugeniegate 12 på Bolteløkka i Oslo. Prosjektet var klart for salg våren 2018, men Oslo Kommune har vedtatt at de skal overta tomten for å innlemme denne i Bolteløkka Skoles skolegård. Selskapet er i prosess med Oslo Kommune om å forhandle fram et omforent vederlag. Prosessen forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2019.

Tomten er overdratt som del av en konsernintern skattefri overdragelse fra morselskapet, Eugeniegate 12 AS.

Det er aktivert prosjektutviklingskostnader med totalt kr 5.065.639 pr 31.12.2018.



## E12 Eiendom AS

### Noter til regnskapet pr 31.12.2018

#### Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 1.1.2018	100 000	909 930	179 294	1 189 224
Årets resultat	0	0	111 049	111 049
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>100 000</b>	<b>909 930</b>	<b>290 343</b>	<b>1 300 273</b>

Selskapets aksjonær er:	Andel	Antall
Eugeniesgate 12 AS	100 %	1 000
<b>Sum</b>		<b>1 000</b>

Selskapets aksjekapital på kr 100.000 er fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 100.

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

	2018	2017
Regnskapsmessig resultat før skatt	-151 990	2 211
Permanente forskjeller	0	-20 070
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Årets skattepliktige inntekt</b>	<b>-151 990</b>	<b>-17 859</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	263 039	172 976
Skattekostnad	263 039	172 976

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse:

	Fordel	Forpliktelse
Varige driftsmidler	0	22 977 995
Underskudd til fremføring	169 849	0
<b>Sum</b>	<b>169 849</b>	<b>22 977 995</b>
Utsatt skattefordel/forpliktelse	37 367	5 055 159
Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen	0	5 017 792

#### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har et lån relatert til kjøp av tomten Eugeniesgate 12. Lånet forfaller i sin helhet i 2020. Rentesats pr 31.12.18 er 6,00%.

Lånet er sikret med pant i selskapets eiendom i Eugeniesgate 12.

Pantets pålydende:	25 000 000
Bokført verdi av panteobekt er:	0



## E12 Eiendom AS

Noter til regnskapet pr 31.12.2018

### Note 7 - Gjeld til selskap i samme konsern

	<i>Fordring</i>	<i>Gjeld</i>
Bolteløkka Boligutvikling AS	0	8 955 644
GS Entreprenør AS	65 000	0
	<b>65 000</b>	<b>8 955 644</b>

### Note 8 - Kortsiktig pantsirket gjeld

	<i>Gjeld</i>
Lorentzen Eiendom AS	6 080 219
	<b>6 080 219</b>

Lånet er sikret med 2.prioritets pant etter bankens sikkerhet, ref note 6.