



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 112 549
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BORKENVEIEN 1-3 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14A
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 18.10.2019 - 31.12.2019

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: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 16.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		684 285	
Sum inntekter		684 285	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	116 660	
Annen driftskostnad	5	5 570	
Sum kostnader		122 230	0
Driftsresultat		562 055	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		562 055	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	123 652	
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 403	0
Årsresultat		438 403	0
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 402	
Sum overføringer og disponeringer		438 402	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	324 478	
Sum immaterielle eiendeler		324 478	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	75 768 592	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	500 000	
Sum varige driftsmidler		76 268 592	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 593 070	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 045	
Konsernfordringer	4	2 159 184	
Sum fordringer		2 184 229	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		2 184 229	0
SUM EIENDELER		78 777 299	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	249 088	
Overkurs	2	39 844 626	
Annen innskutt egenkapital	2	1 150 421	0
Sum innskutt egenkapital		41 244 135	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	32 804 577	
Sum opptjent egenkapital		32 804 577	
Sum egenkapital		74 048 712	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	4 723 017	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 723 017	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		4 723 017	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 570	
Sum kortsiktig gjeld		5 570	0
Sum gjeld		4 728 587	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 777 299	0



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borkenveien 1-3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borkenveien 1-3 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 438 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 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 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 411NG-MTDV0-ZSKS6-NUJHH-E6SFF-L134E



Deloitte.

side 2

Uavhengig revisors beretning -
Borkenveien 1-3 AS

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 internkontroll.
- 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 regnskapsestimaterne 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 andre 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, 2. mars 2020
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: 41ING-MTDV0-ZSKS6-NUJHH-E6SFF-L134E



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eivind Skaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1556321

IP: 85.166.xxx.xxx

2020-03-16 12:20:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: 411NG-MTDV0-ZSKS6-NUJH-E65FF-L134E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Borkenveien 1-3 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	18.10.19	- 31.12.19
Driftsinntekter			
Leieinntekter		684 285	
Sum driftsinntekter		<u>684 285</u>	
Driftskostnader			
Ordinære avskrivninger	3	116 660	
Andre driftskostnader	5	5 570	
Sum driftskostnader		<u>122 230</u>	
Driftsresultat		<u>562 055</u>	
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>562 055</u>	
Skattekostnad på ordinært resultat	6	123 652	
Årsresultat		<u>438 403</u>	



Borkenveien 1-3 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2019
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	6	<u>324 478</u>
Sum immaterielle eiendeler		324 478
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	75 768 592
Maskiner og inventar	3	<u>500 000</u>
Sum varige driftsmidler		76 268 592
Sum anleggsmidler		76 593 070
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer		
Fordringer på konsernselskaper	4	2 159 184
Andre kortsiktige fordringer		<u>25 045</u>
Sum kortsiktige fordringer		2 184 229
Sum omløpsmidler		2 184 229
Sum eiendeler		78 777 299



Borkenveien 1-3 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2019
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	2	249 088
Overkurs	2	39 844 626
Annen innskutt egenkapital	2	1 150 421
Sum innskutt egenkapital		41 244 135
Annen egenkapital	2	32 804 577
Sum opptjent egenkapital		32 804 577
Sum egenkapital		74 048 712
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	6	4 723 017
Sum avsetninger for forpliktelser		4 723 017
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		5 570
Sum kortsiktig gjeld		5 570
Sum gjeld		4 728 587
Sum egenkapital og gjeld		78 777 299

Anders Olstad
Styrets leder

Oslo, 2. mars 2020
Styret for Borkenveien 1-3 AS

Hågeir Østrem
Styremedlem

Knut Sørngård
Styremedlem



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 18. oktober 2019 i forbindelse med en fisjon av Entra Utleie AS. Fisjonen ble gjennomført den 11. desember 2019, og skjedde til skattemessig- og regnskapsmessig kontinuitet. Selskapets årsregnskap gjelder perioden fra stiftelsesdato til 31. desember 2019.

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

Felleskostnader til leietakerne og innbetalinger av felleskostnader fra leietakerne blir bokført i balansen og påvirker derfor ikke resultatregnskapet utover et administrasjonspåslag som blir regnskapsført som leieinntekt. Felleskostnader blir avregnet etter balansedagen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Borkenveien 1-3 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Stiftelse ved fisjon	249 088	39 844 626	-	32 366 175	72 459 889
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	1 150 421	-	1 150 421
Årets resultat	-	-	-	438 403	438 403
Egenkapital per 31.12	249 088	39 844 626	1 150 421	32 804 577	74 048 712

Aksjekapitalen består av 1 aksje med pålydende NOK 249 088.
Aksjen i Borkenveien 1-3 AS eies av Entra ASA.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Kunst *	Sum varige driftsmidler
Tilgang ved fisjon per 11.12.2019	101 462 690	500 000	101 962 690
Anskaffelseskost per 31.12.2019	101 462 690	500 000	101 962 690
Tilgang akk. avskrivninger pr 11.12.2019	25 577 438	-	25 577 438
Årets avskrivninger	116 660	-	116 660
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.19	25 694 098	-	25 694 098
Balanseført verdi per 31.12.19	75 768 592	500 000	76 268 592
Økonomisk levetid	20 år/50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

*) Det er ikke avskrivning på kunst.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2019
Mottatt konsernbidrag	1 474 899
Andre fordringer	684 285
Fordringer på konsernselskaper	2 159 184

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2019
Lovpålagt revisjon (eks mva)	-



Note 6 Skatt			
Årets skattekostnad fordeler seg på:			
			2019
Skattekostnad av mottatt konsernbidrag			-324 478
Endring i utsatt skatt			448 130
Sum skattekostnad			123 652
Beregning av årets skattegrunnlag:			
			2019
Resultat før skattekostnad			562 055
Endring i midlertidige forskjeller			-2 036 954
Mottatt konsernbidrag			1 474 899
Årets skattegrunnlag			-
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
	Endring	31.12.2019	11.12.2019
Anleggsmidler	-2 099 355	19 743 754	17 644 399
Gevinst- og tapskonto	62 401	249 604	312 005
Sum	-2 036 954	19 993 358	17 956 404
22 % utsatt skatt		4 398 539	3 950 409
Bokført 22 % utsatt skatt		4 398 539	3 950 409
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:			
			2019
22 % skatt av resultat før skatt			123 652
Beregnet skattekostnad			123 652
Effektiv skattesats *			22,0 %
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt			