



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 480 877  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORGE III DENVER 700 17TH STREET AS  
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate  
Støperigata 2  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Håkonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2019

### 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	202 000	91 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>202 000</b>	<b>91 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-202 000</b>	<b>-91 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 000	2 000
Valutagevinst		32 000	1 358 000
Reversering av tidl nedskrivning	6		6 284 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 000</b>	<b>7 644 000</b>
Annen rentekostnad	7	10 000	858 000
Nedskrivning			
Valutatap	7	113 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>123 000</b>	<b>858 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-90 000</b>	<b>6 786 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-292 000</b>	<b>6 695 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-292 000</b>	<b>6 695 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-292 000</b>	<b>6 695 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
overkurs		-4 854 000	
Utbytte		34 992 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 432 000	6 695 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-294 000</b>	<b>6 695 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	18 946 000	54 350 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 946 000</b>	<b>54 350 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 946 000</b>	<b>54 350 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			152 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>152 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	789 000	34 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>789 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>789 000</b>	<b>186 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 735 000</b>	<b>54 536 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1,4	300 000	300 000
Overkurs	4		4 854 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>5 154 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	16 922 000	47 354 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 922 000</b>	<b>47 354 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 222 000</b>	<b>52 508 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	7	630 000	203 000
Annen kortsiktig gjeld		1 883 000	1 825 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 513 000</b>	<b>2 028 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 513 000</b>	<b>2 028 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 735 000</b>	<b>54 536 000</b>



### RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2018	2017
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	2	202	91
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>202</b>	<b>91</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>			
		<b>-202</b>	<b>-91</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		1	2
Valutagevinst		32	1 358
Nedskrivning / Revsert tildl års nedskrivning	6	-	6 284
Rentekostnader	7	-10	-858
Valutatap	7	-113	-
<b>Netto finansposter</b>		<b>-92</b>	<b>6 786</b>
<b>RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>			
		<b>-294</b>	<b>6 695</b>
Skattekostnad	3	-	-
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-294</b>	<b>6 695</b>
<b>Opplysninger om avsetninger til:</b>			
Tilleggsutbytte		34 992	-
Overført fra overkurs		-4 854	-
Overført fra annen egenkapital		-30 432	-
<b>Sum disponert</b>		<b>-294</b>	<b>6 695</b>



## BALANSE 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2018	2017
Investeringer i datterselskap	6	18 946	54 350
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 946</b>	<b>54 350</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 946</b>	<b>54 350</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Bankinnskudd	5	789	34
Andre fordringer		-	152
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>789</b>	<b>186</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 735</b>	<b>54 536</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1,4	300	300
Overkurs	4	-	4 854
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300</b>	<b>5 154</b>
Annen egenkapital	4	16 922	47 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 922</b>	<b>47 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 222</b>	<b>52 508</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Rentebærende kortsiktig gjeld	7	630	203
Annen kortsiktig gjeld	7	1 883	1 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 513</b>	<b>2 028</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 735</b>	<b>54 536</b>

Oslo, 20. mars 2019

Tor Aarnes Pedersen  
Styreformann

Michael Robert Swank  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

---

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

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede ved utarbeidelse av regnskapet.

### Konsolideringsprinsipper

Det er i samsvar med regnskapsloven § 3-7 ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet.

### Investering i aksjer

Selskapet har til formål å kjøpe, utvikle og selge for å realisere gevinster ved salg av aksjer. Selskapet er følgelig å anse som et investeringsselskap, og selskapets investeringer i aksjer er klassifisert som omløpsmidler. Aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % / 23 % 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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

## Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

---

Selskapets aksjekapital består av en aksjeklasse, 1 000 ordinære aksjer pålydende NOK 300. Næringsbygg i Norge III AS eier 100 % av aksjene. Alle aksjer har lik stemmerett.

## Note 2 Lønnskostnader, godtgjørelser, mm.

---

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2018 eller 2017.

Honorar til revisor	2018	2017
Revisjonshonorar (inkl. mva)	70	6
Revisor - andre attestasjonstjenester (inkl. mva)	33	32



## Note 3 Skatt

Beløp i NOK 1 000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-
Sum skattekostnad (+)/inntekt (-)	-	-

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-294	6 695
Øvrige permanente forskjeller	-	-6 284
Årets endring av fremførbart underskudd	294	-411
Årets skattegrunnlag	-	-

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Underskudd til fremføring	2 675	2 382
Grunnlag beregning utsatt skatt	2 675	2 382
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-2 675	-2 382
Balansførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skattefordel	-	-

Selskapets utsatte skattefordel er ikke balansført jfr regel om unntak for små foretak.

## Note 4 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.	300	4 854	47 354	52 508
Tilleggsutbytte		-4 854	-30 138	-34 992
Årets resultat		-	-294	-294
Egenkapital pr. 31.12.	300	-	16 922	17 222

## Note 5 Bankinnskudd

Selskapets har ingen bundne bankmidler.

## Note 6 Datterselskap

Beløp i NOK 1 000

Selskapets navn	Ervervet	Kontor	Eier-/		Resultat	Egenkapital	Valuta
			stemmeandel	Bokført verdi			
17. GT Holding AS	2007	Oslo	100 %	18 946	354	5 211	NOK

Det foreligger merverdier i 17 GT Holding AS.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har følgende konsernlån pr 31.12.2018:	Saldo i NOK
Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS	1 883
Næringsbygg i Norge III AS (morselskap)	630

Lån fra Global Eiendom Utbetaling Norge 2007 AS er i USD. Valutatap er kostnadsført med TNOK 111 i 2018.

Lån fra Næringsbygg i Norge III AS er renteberegnet med NOK 10.

Norge III Denver 700 17th Street AS



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Norge III Denver 700 17th Street AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norge III Denver 700 17th Street AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better  
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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, 29. mars 2019  
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie  
statsautorisert revisor