



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.11.2017 - 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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	0	
Sum kostnader		0	
Driftsresultat		0	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 736	
Sum finansinntekter		2 736	
Annen rentekostnad	3	0	
Annen finanskostnad		525	
Sum finanskostnader		525	
Netto finans		2 211	
Ordinært resultat før skattekostnad		2 211	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-177 083	
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 294	0
Årsresultat		179 294	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 294	
Sum overføringer og disponeringer	4	179 294	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomt	3	41 457 914	
Anlegg under utførelse	3	776 372	
Sum varige driftsmidler		42 234 286	
Sum anleggsmidler		42 234 286	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 762 140	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 762 140	
Sum omløpsmidler		30 762 140	0
SUM EIENDELER		72 996 426	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	
Overkurs		909 930	
Sum innskutt egenkapital		1 009 930	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		179 294	
Sum opptjent egenkapital		179 294	
Sum egenkapital	4	1 189 224	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		5 280 831	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 280 831	
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	7	25 000 000	
Annen langsiktig gjeld	6	5 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	
Sum langsiktig gjeld		35 280 831	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		510 619	
Betalbar skatt	5	0	
Kortsiktig konserngjeld	8	36 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		15 752	
Sum kortsiktig gjeld		36 526 371	
Sum gjeld		71 807 202	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 996 426	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 793825

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.11.2017 - 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: George Haben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap 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, 26.07.2018

Brønnøysundregistrene

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



Organisasjonsnr: 919 945 125
E12 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	
Sum inntekter		0	
Kostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	0	
Sum kostnader		0	
Driftsresultat		0	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 736	
Sum finansinntekter		2 736	
Annen rentekostnad	3	0	
Annen finanskostnad		525	
Sum finanskostnader		525	
Netto finans		2 211	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-177 083	
Ordinært resultat etter skattekostnad		179 294	0
Årsresultat		179 294	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		179 294	
Sum overføringer og disponeringer	4	179 294	



Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	
Sum langsiktig gjeld		35 280 831	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		510 619	
Betalbar skatt	5	0	
Kortsiktig konserngjeld	8	36 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		15 752	
Sum kortsiktig gjeld		36 526 371	
Sum gjeld		71 807 202	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 996 426	0



Organisasjonnr: 919 945 125
E12 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 17. juni 1998 og god regnskapskikk for små foretak. Regnskapsprinsipper
Investering i aksjer er ført opp til anskaffelseskost.
Investeringene er nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene føres som inntekt. 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. Fordringer og lån i utenlandsk valuta er balanseført til kurs på balansedagen. 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. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Aksjonærlånene står tilbake for all annen gjeld Skatter
Skattekostnader sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

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>
Eugeniesgate 12 AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

Note 4 - Egenkapital Aksjekapital Overkurs Annen egenkapital Totalt
Stiftelse 13.11.2017 30 000 9 930 0 39 930 Emisjon 18.12.2017 70
000 900 000 0 970 000 Årets resultat 0 0 179 294 179 294
Egenkapital 31.12.2017 100 000 909 930 179 294 1 189 224 Selskapets
aksjonær er: Andel Antall Eugeniesgate 12 AS 100 % 1 000 Sum 1 000
Selskapets aksjekapital på kr 100.000 er fordelt på 1.000 aksjer
pålydende kr 100. Emisjon 18.12.2017 er ikke registrert i
foretaksregisteret pr 31.12.2017.

Lønn og ytelser

Tilleggsopplysninger om lønn

Selskapet har i 2017 ikke hatt fast ansatte.



Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ledende person

Ytelser til revisjon

Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer

Det er i 2017 ikke utbetalt styrehonorar. Selskapet har fravalgt revisor.

Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

0.00

Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

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

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Note 6 - Annen langsiktig gjeld Navn Relasjon Gjeld Bolteløkka Boligutvikling AS Se under 5 000 000 Sum 5 000 000 Bolteløkka Boligutvikling AS har inngått en avtale med Lorentzen Eiendom AS om å overta aksjene i Eugeniessgate 12 AS i 2018. Som del av denne transaksjonen har Bolteløkka Boligutvikling AS gitt E12 Eiendom AS



et lån på kr 5.000.000. Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner
Selskapet har et lån relatert til kjøp av tomten Eugeniegate 12,
Lånet forfaller i sin helhet i 2020. Rentesats pr 31.12.17 er
5,75%. Lånet er sikret med pant i selskapets eiendom i Eugeniegate
12. Pantets pålydende: 25 000 000 Bokført verdi av panteobekt er: 41
457 914 Note 8 - Gjeld til selskap i samme konsern Gjeld til
Eugeniegate 12 AS: 36 000 000

Ytterligere noteopplysninger

Note 5 - Skatt Årets skattekostnad framkommer slik: 2017
Regnskapsmessig resultat før skatt 2 211 Permanente forskjeller -20
070 Endring i midlertidige forskjeller 0 Årets skattepliktige
inntekt -17 859 Betalbar skatt 0 Endring i utsatt skatt 172 976
Skattekostnad 172 976 Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og
skatteeffekten av disse: Fordel Forpliktelse Varige driftsmidler 0
22 977 995 Underskudd til fremføring 17 859 0 Sum 17 859 22 977 995
Utsatt skattefordel/forpliktelse 4 108 5 284 939 Netto utsatt
skattefordel/forpliktelse i balansen 0 5 280 831



E12 Eiendom AS (tidl. Athomstart Invest 224 AS)

Resultatregnskap

Noter 13.11 - 31.12.2017

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

<i>Driftsinntekter</i>	
Andre driftsinntekter	0
<i>Sum salgsinntekter</i>	<u>0</u>
<i>Driftskostnader</i>	
Annen driftskostnad	2, 3 0
<i>Sum driftskostnader</i>	<u>0</u>
Driftsresultat	<u>0</u>

FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

Andre renteinntekter	2 736
Andre rentekostnader	3 0
Andre finanskostnader	-525
Netto finansresultat	<u>2 211</u>
Resultat før skattekostnad	<u>2 211</u>
Skattekostnad	5 <u>177 083</u>
ÅRSRESULTAT	<u><u>179 294</u></u>

OVERFØRINGER

Overført til annen egenkapital	-179 294
Sum overføringer	4 <u><u>-179 294</u></u>

**E12 Eiendom AS (tidl. Athomstart Invest 224 AS)**

Balanse pr 31.12

EIENDELER	Noter	2017
Anleggsmidler		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomt	3	41 457 914
Anlegg under utførelse	3	776 372
Sum varige driftsmidler		<u>42 234 286</u>
Sum anleggsmidler		<u>42 234 286</u>
Omløpsmidler		
Bankinnskudd		<u>30 762 141</u>
Sum omløpsmidler		<u>30 762 141</u>
SUM EIENDELER		<u>72 996 426</u>

EGENKAPITAL OG GJELD**Egenkapital**

<i>Innskutt egenkapital</i>		
Selskapskapital (1.000 aksjer á kr 100)		100 000
Overkurs		909 930
Sum innskutt egenkapital		<u>1 009 930</u>
<i>Opptjent egenkapital (Udekket tap)</i>		
Annen egenkapital		179 294
Sum opptjent egenkapital (Udekket tap)		<u>179 294</u>
Sum egenkapital	4	<u>1 189 224</u>

Gjeld

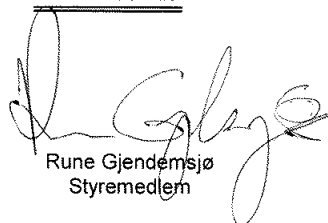
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Utsatt skatt		5 280 831
Pantelån	7	25 000 000
Annen langsiktig gjeld	6	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>35 280 831</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		510 619
Betalbar skatt	5	0
Gjeld til selskap i samme konsern	8	36 000 000
Annen kortsiktig gjeld		15 753
Sum kortsiktig gjeld		<u>36 526 372</u>
Sum gjeld		<u>71 807 203</u>

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**72 996 426**

Oslo, 31.januar 2018



Johannes Sjøflot
Styrets leder



Rune Gjendemsjø
Styremedlem



E12 Eiendom AS (tidl. Athomstart Invest 224 AS)

Noter til regnskapet pr 31.12.2017

Note 1 - Regnskapsprinsipp

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

Regnskapsprinsipper

Investering i aksjer er ført opp til anskaffelseskost. Investeringene er nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene føres som inntekt.

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.

Fordringer og lån i utenlandsk valuta er balanseført til kurs på balansedagen.

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.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Aksjonærlånene står tilbake for all annen gjeld.

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 2017 ikke hatt fast ansatte.

Det er i 2017 ikke utbetalt styrehonorar.

Selskapet har fravalgt revisor.

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	<i>Tomt</i>	<i>Anlegg under utførelse</i>	<i>Totalt</i>
Anskaffelser i året	41 457 914	776 372	42 234 286
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	41 457 914	776 372	42 234 286

Selskapet er i ferd med å utvikle et leilighetsprosjekt på tomten Eugeniegate 12 på Bolteløkka i Oslo.

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

Det er aktivert prosjektutviklingskostnader med totalt kr 776.372 i 2017.



E12 Eiendom AS (tidl. Athomstart Invest 224 AS)

Noter til regnskapet pr 31.12.2017

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Stiftelse 13.11.2017	30 000	9 930	0	39 930
Emisjon 18.12.2017	70 000	900 000	0	970 000
Årets resultat	0	0	179 294	179 294
Egenkapital 31.12.2017	100 000	909 930	179 294	1 189 224

Selskapets aksjonær er:	Andel	Antall
Eugeniesgate 12 AS	100 %	1 000
Sum		1 000

Selskapets aksjekapital på kr 100.000 er fordelt på 1.000 aksjer pålydende kr 100. Emisjon 18.12.2017 er ikke registrert i foretaksregisteret pr 31.12.2017.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad framkommer slik:

	2017
Regnskapsmessig resultat før skatt	2 211
Permanente forskjeller	-20 070
Endring i midlertidige forskjeller	0
Årets skattepliktige inntekt	-17 859
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og skatteeffekten av disse:

	Fordel	Forpliktelse
Varige driftsmidler	0	22 977 995
Underskudd til fremføring	17 859	0
Sum	17 859	22 977 995

Utsatt skattefordel/forpliktelse	4 108	5 284 939
Netto utsatt skattefordel/forpliktelse i balansen	0	5 280 831



E12 Eiendom AS (tidl. Athomstart Invest 224 AS)

Noter til regnskapet pr 31.12.2017

Note 6 - Annen langsiktig gjeld

Navn	Relasjon	Gjeld
Bolteløkka Boligutvikling AS	Se under	5 000 000
Sum		5 000 000

Bolteløkka Boligutvikling AS har inngått en avtale med Lorentzen Eiendom AS om å overta aksjene i Eugeniegate 12 AS i 2018. Som del av denne transaksjonen har Bolteløkka Boligutvikling AS gitt E12 Eiendom AS et lån på kr 5.000.000.

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har et lån relatert til kjøp av tomten Eugeniegate 12. Lånet forfaller i sin helhet i 2020. Rentesats pr 31.12.17 er 5,75%.

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

Pantets pålydende:	25 000 000
Bokført verdi av panteobekt er:	41 457 914

Note 8 - Gjeld til selskap i samme konsern

Gjeld til Eugeniegate 12 AS:	36 000 000
------------------------------	------------