



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 831 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MEGLERGÅRDEN BUTIKK AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 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: MEGLERGÅRDEN INVEST 1 AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2018

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2017 for 818831412

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 466 035	1 775 578
Sum inntekter		1 466 035	1 775 578
Kostnader			
Varekostnad		315 103	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	203 001	203 001
Annen driftskostnad	2	1 759 676	1 001 705
Sum kostnader		2 277 779	1 204 706
Driftsresultat		-811 744	570 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	130 211	17 257
Annen renteinntekt		2 741	695
Sum finansinntekter		132 952	17 952
Annen rentekostnad		114	989
Sum finanskostnader		114	989
Netto finans		132 838	16 963
Ordinært resultat før skattekostnad		-678 905	587 835
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-201 200	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-477 705	587 835
Årsresultat		-477 705	587 835
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-477 705	587 835
Totalresultat		-477 705	587 835
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-477 705	
Overføringer til/fra annen egenkapital			587 835



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer	5	-477 705	587 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	10 886 386	9 237 837
Sum varige driftsmidler		10 886 386	9 237 837
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 085 825	877 163
Sum finansielle anleggsmidler		3 085 825	877 163
Sum anleggsmidler		13 972 211	10 114 999
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 055	
Sum fordringer		3 055	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 757 727	8 973 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 757 727	8 973 049
Sum omløpsmidler		3 760 782	8 973 049
SUM EIENDELER		17 732 993	19 088 048
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	100 000	1 150 000
Overkurs	6	7 133 228	6 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		7 233 228	7 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 6		1 642 172
Sum opptjent egenkapital			1 642 172
Sum egenkapital		7 233 228	8 792 172
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	880 039	
Sum avsetninger for forpliktelser		880 039	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	9 585 000	9 585 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 585 000	9 585 000
Sum langsiktig gjeld		10 465 039	9 585 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 427	680 112
Skyldige offentlige avgifter		7 300	6 788
Annen kortsiktig gjeld			23 976
Sum kortsiktig gjeld		34 726	710 876
Sum gjeld		10 499 765	10 295 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 732 993	19 088 048



Årsregnskap 2017
Meglergården Butikk AS



Resultatregnskap

Meglergården Butikk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017
Annen driftsinntekt		1 150 932
Sum driftsinntekter		1 150 932
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	203 001
Annen driftskostnad	2	1 759 676
Sum driftskostnader		1 962 676
Driftsresultat		-811 744
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	130 211
Annen renteinntekt		2 741
Annen rentekostnad		114
Resultat av finansposter		132 838
Ordinært resultat før skattekostnad		-678 905
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-201 200
Årsresultat		-477 705
Overføringer		
Avsatt til annen egenkapital		-477 705
Sum overføringer	5	-477 705



Balanse
Meglergården Butikk AS

Eiendeler	Note	2017
Anleggsmidler		
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 8	10 886 386
Sum varige driftsmidler		<u>10 886 386</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Lån til foretak i samme konsern	7	3 085 825
Sum finansielle anleggsmidler		3 085 825
Sum anleggsmidler		<u>13 972 211</u>
Omløpsmidler		
<i>Fordringer</i>		
Andre kortsiktige fordringer		3 055
Sum fordringer		<u>3 055</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 757 727
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>3 757 727</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 760 782</u>
Sum eiendeler		<u>17 732 993</u>



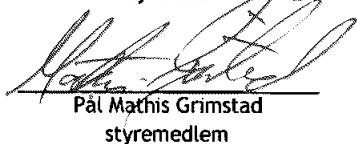
Balanse
Meglergården Butikk AS

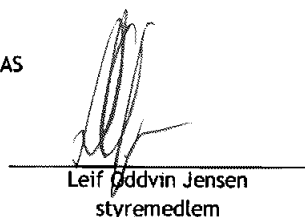
Egenkapital og gjeld	Note	2017
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	5, 6	100 000
Overkurs	6	7 133 228
Sum innskutt egenkapital		<u>7 233 228</u>
Sum egenkapital		<u>7 233 228</u>
Gjeld		
<i>Avsetning for forpliktelser</i>		
Utsatt skatt	4	880 039
Sum avsetning for forpliktelser		<u>880 039</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>		
Øvrig langsiktig gjeld	9	9 585 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 585 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		27 427
Skyldig offentlige avgifter		7 300
Sum kortsiktig gjeld		<u>34 726</u>
Sum gjeld		<u>10 499 765</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 732 993</u>

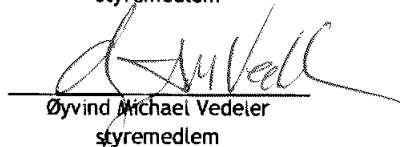
06.03.2018

Styret i Meglergården Butikk AS


Wilhelm Bang
styreleder


Pål Mathis Grimstad
styremedlem


Leif Oddvin Jensen
styremedlem


Øyvind Michael Vedeier
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektutvikling aktiveres som anlegg under utførelse. Det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt de enkelte prosjektkostnadene kan knyttes til fremtidig inntektsstrøm i prosjektet.



Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller andre ledende personer i 2017.

Godtgjørelse til revisor

Det er kostnadsført kr 70 166 (inkl. mva) i godtgjørelse til revisor i løpet av 2017. Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende:

Beløp i NOK

	2017
Lovpålagt revisjon	15 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	15 000
Omdanning	40 166
Sum revisjonshonorar	70 166

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	1 359 443	12 876 460	1 066 395	15 302 298
Tilgang	1 851 550	-	-	1 851 550
Anskaffelseskost 31.12.2017	3 210 993	12 876 460	1 066 395	17 153 848
Akk. avskrivninger 31.12.2017	-	-6 064 461	-	-6 064 461
Årets ordinære avskrivninger	-	-203 001	-	-203 001
Balanseført verdi 31.12.2017	3 210 993	6 608 998	1 066 395	10 886 386
Avskrivningsplan		2 %		



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-201 200	0
Skattekostnad ordinært resultat	-201 200	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-678 905	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	68 609	58 214
Skattepliktig inntekt	-610 296	58 214
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	4 436 554	4 505 163	68 609
Sum	4 436 554	4 505 163	68 609
Akkumulert fremførbart underskudd	-610 296	0	610 296
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 826 258	4 505 163	678 905
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	880 039	1 081 239	201 200

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
iB omdannelse 01.03	100 000	7 729 714	0	7 829 714
Årets resultat			-477 705	-477 705
Andre endringer			-118 781	-118 781
Pr 31.12	100 000	7 729 714	-596 486	7 233 228

Selskapet er stiftet per 01.03.17 ved skattefri omdanning av Meglergården ANS.



Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Meglergården Invest 1 AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordring Meglergården Invest 1 AS	2 041 467	0
Fordring Gamle Ringeriksvei 47 AS	1 044 359	503 125
Sum	3 085 825	503 125

Gjeld til nærstående selskap renteberegnes med 5 % per år. Gjelden forfaller til betaling når prosjektet avsluttes.

Note 8 Sikkerhetsstillelser

For langsiktig gjeld som morselskap Meglergården Invest 1 AS har til Nordea Bank ASA er det stilt sikkerhet pålydende kr 400 000 000, det er tatt 1. prioritets pant i eiendommen Gamle Ringeriksvei 43 (1357, Bekkestua), gnr 19, bnr 131, seksjon 2 og 3.

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	31.12.2017	31.12.2016
Gamle Ringeriksvei 43	10 886 386	0

Det er videre stilt garanti fra Nordea Bank ASA ovenfor Coop Vestviken SA for forskuddsbetalt andel av kjøpesum på NOK 9 585 000 (se note 10).

Note 9 Øvrig langsiktig gjeld

Selskapet har i 2017 inngått avtale med Coop Vestviken SA om salg av aksjene i forwardstruktur. I forbindelse med inngåelse av avtalen har Coop Vestviken SA betalt et forskudd på NOK 9 585 000.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Meglergården Butikk AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Meglergården Butikk AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

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 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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 rettviseende 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.

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, 11. april 2018
BDO AS

Anders Ramberg
Statsautorisert revisor

Pernico Dokumenttrekket.ZLXX8.XZZK1-4SEEP-W5JEL-MMBL6-LD6AH

Uavhengig revisors beretning 2017 Meglergården Butikk AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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."

Anders Ramberg

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.241.209

2018-04-11 11:31:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZLXK8-XZZKT-4SEEP-W5JEL-FMMBL6-L06AH

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>