



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 679 734
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R12 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kartheia 5
4626 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Abrahamsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.11.2018

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	12, 14	2 669 497	3 095 198
Verdiendring investeringseiendom	11	-25 016 564	
Sum inntekter		-22 347 067	3 095 198
Kostnader			
Varekostnad			9 798
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	2, 14	851 224	782 644
Sum kostnader		851 224	792 442
Driftsresultat		-23 198 292	2 302 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13		916 955
Annen renteinntekt		31	33
Annen finansinntekt			6 832
Sum finansinntekter		31	923 820
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	14 470 000	33 521
Rentekostnad til foretak i samme konsern	13		61 239
Annen rentekostnad		1 113 172	1 043 195
Annen finanskostnad		5 873	65 124
Sum finanskostnader		15 589 045	1 203 079
Netto finans		-15 589 014	-279 259
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 787 306	2 023 497
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-5 962 815	96 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		-32 824 491	1 926 916
Årsresultat	20	-32 824 491	1 926 916
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	19	106 683	889 192



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	19	-10 468 808	
Annen egenkapital	19	-22 462 366	1 037 724
Sum overføringer og disponeringer		-32 824 491	1 926 916



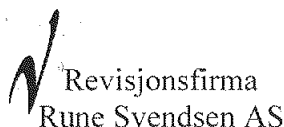
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	30 100 000	55 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	11	26 700	26 700
Sum varige driftsmidler		30 126 700	55 026 700
Sum anleggsmidler		30 126 700	55 026 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 13, 15	1 957 168	2 370 902
Andre fordringer	15, 18		255 364
Konsernfordringer	13, 15	677	15 235 161
Sum fordringer		1 957 844	17 861 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 15	-4 631	6 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-4 631	6 764
Sum omløpsmidler		1 953 214	17 868 191
SUM EIENDELER		32 079 913	72 894 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 300 aksjer à kr 1 000,00)	7, 8, 19	1 300 000	1 300 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		1 300 000	1 300 000
Opptjent egenkapital			
Fond	19	9 333 307	24 632 483
Annen egenkapital	19		7 056 507
Udekket tap	19	10 575 491	
Sum opptjent egenkapital		-1 242 184	31 688 990
Sum egenkapital	19, 20	57 816	32 988 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	3 981 249	10 024 193
Sum avsetninger for forpliktelser		3 981 249	10 024 193
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11, 15	26 233 293	25 989 158
Sum annen langsiktig gjeld		26 233 293	25 989 158
Sum langsiktig gjeld		30 214 542	36 013 351
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	15	1 180 117	1 886 670
Skyldige offentlige avgifter	15	286 567	97 114
Kortsiktig konserngjeld	13, 15	189 205	1 107 962
Annen kortsiktig gjeld	15	151 667	800 806
Sum kortsiktig gjeld		1 807 556	3 892 551
Sum gjeld		32 022 098	39 905 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 079 913	72 894 891



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i R12 Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet R12 Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr - 32 824 491. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9.

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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 20 og årsberetningen som angir at selskapet har anstrengt likviditet og at ytterligere kreditter fra banken ikke er aktuelt. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 20 og i årsberetningen, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

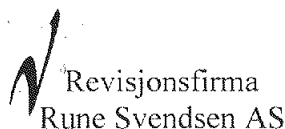
Styrets ansvar for årsregnskapet

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097
E-post revisor.rune@online.no

Ægirsvei 10
PB 1617 Lundsiden
4688 KRISTIANSAND



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.

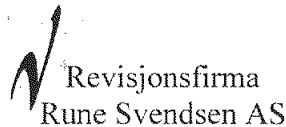
Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097
E-post revisor.rune@online.no

Ægirsvei 10
PB 1617 Lundsiden
4688 KRISTIANSAND



konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 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 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringspraksis i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30. juni 2018, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Kristiansand, 1. november 2018
Revisjonsfirma Rune Svendsen AS


Rune Svendsen
Registrert revisor

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097
E-post revisor.rune@online.no

Ægirsvei 10
PB 1617 Lundsiden
4688 KRISTIANSAND



Kontantstrømoppstilling R12 EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		(32 824 491)	1 926 916
+ Nedskrivning anleggsmidler		25 016 564	0
+/- Endring i utsatt skatt		(6 042 944)	(199 817)
Tilført fra årets virksomhet		(13 850 871)	1 727 099
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(292 819)	(330 607)
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		15 679 302	(126 076)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		1 535 612	1 270 417
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		(116 564)	0
B = Netto likviditetsendr. fra investering		(116 564)	0
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
- Nedbetaling av gammel gjeld		(1 323 760)	(372 509)
+/- Konsernbidrag		(106 683)	(889 192)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		(1 430 443)	(1 261 701)
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		6 764	403
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		(11 395)	8 716
= Likviditetsbeholdning 31.12.		(4 631)	9 119



Årsberetning 2017 R12 EIENDOM AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet består i utleie av fast eiendom. Selskapet har kontor i Kristiansand kommune.

Fortsatt drift

Selskapet har de siste årene hatt svak likviditet. Selskapet er avhengig av å få tilført likviditet for å kunne betjene løpende forpliktelser. Styret er inneforstått med at mer enn halvparten av aksjekapitalen er tapt. Det er satt igang tiltak for å øke selskapets inntjening. I den forbindelse vil også salg av hele eller deler av eiendommen bli vurdert. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Rettsvisende bilde

Styret mener at årsregnskapet med noter gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Selskapet er opptatt av likestilling og kjønnsbalansen i selskapet er etter styrets oppfatning tilfredsstillende.

Ytre miljø

Det er ikke kjent at selskapets virksomhet forurensar det ytre miljø.

Kristiansand 31. oktober 2018

Helge S K Abrahamsen
Styreleder



Noter 2017 R12 EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9, 5. ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi:

*Investerings eiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investerings eiendom og avskrivning på varige driftsmidler. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områder som i høy grad inneholder slike skønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til R12 Eiendom AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investerings eiendommer, måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost for varige driftsmidler er kjøpsprisen, inkludert avgifter. Utgifter påløpt etter at driftsmiddelet er tatt i bruk, slik som løpende vedlikehold, resultatføres, mens øvrige utgifter som forventes å gi fremtidige fordeler blir balanseført. Avskrivning er beregnet ved bruk av lineær metode. Avskrivningsperiode og metode vurderes årlig.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen.

Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

*Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet



forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som redusasjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

*Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost.

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader, inkludert utgifter til eventuelle tilretteleggere) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som forskjell mellom betalt rente og kalkulert effektiv rente. Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Dersom måling til amortisert kost er uvesentlig i forhold til lineær tilnærming er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapsloven § 3-9 kan, uten hensyn til bestemmelser for øvrig i denne forskriften, regnskapsføre utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser. Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats 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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad et er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Leieavtaler

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres om operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leiekontrakter vedrørende varige driftsmidler der selskapet i hovedsak innehar all risiko og kontroll, klassifiseres som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse til det laveste av virkelig verdi på leide driftsmidler og nåverdien av den samlede minimumsleie.

Ved utgangen av året har selskapet ingen finansielle leieavtaler.

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som en del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.



Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige vurderinger evalueres løpende og basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Virkelig verdi på investeringseiendom

Eiendommen i R12 Eiendom AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12. i regnskapsåret.

Takstene som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen vil være underlagt verdisingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Sørlands Gruppen AS som eier 100 % av selskapets aksjer. Holding - ON AS eier 100 % av Sørlands Gruppen AS.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassakreditt.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 2 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 12 075. Honorar for annen bistand utgjør kr 11 500 .

Note 3 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	(38 787 306)	2 023 497
+/- Permanente forskjeller	14 469 985	33 521
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	24 457 692	(757 732)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(113 696)
Årets skattegrunnlag	140 371	1 185 590
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	33 689	296 398
Sum	33 689	296 398
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	46 440	
+/- Endring i utsatt skatt	(6 042 944)	(199 817)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(5 962 815)	96 581
Betalbar skatt i skattekostnad	33 689	296 398
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(33 689)	(296 398)
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	42 267 466	17 778 374	24 489 093
Omløpsmidler	(500 000)	(468 600)	(31 400)
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	41 767 466	17 309 773	24 457 693
Utsatt skatt 31.12.17. basert på 23%	10 024 192	3 981 248	6 042 944

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	2 425 768	2 870 902
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(468 600)	(500 000)
Netto oppførte kundefordringer	1 957 168	2 370 902

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 1 300 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 300 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

Note 8 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12.2017

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
CHRIDAN AS	1 300	100,00%
Sum	1 300	100,00%

Note 9 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 233 293	25 989 158
Sum	26 233 293	25 989 158
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	30 000 000	55 000 000
Sum	30 000 000	55 000 000

Note 10 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 11 - Varige driftsmidler/investeringseiendom

	Inventar	Kunst	Investerings- eiendom 1)	Totalt
Bokført verdi 01.01	0	26 700	55 000 000	55 026 700
Anskaffelseskost 01.01	145 798	26 700	17 862 258	17 862 258
Årets tilgang	0	0	116 564	116 564
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	145 798	26 700	17 978 822	17 978 822
Verdiregulering 01.01	0	0	37 137 742	37 137 742
Avskrivninger pr 01.01	(145 798)	0	0	(145 798)
Avskrivninger i år	0	0	0	0
Verdiendring investeringseiendom i år	0	0	(25 016 564)	(25 016 564)
Verdiregulering 31.12	0	0	12 021 178	12 021 178
Bokført verdi 31.12	0	26 700	30 100 000	30 126 700

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har foretatt en vurdering av "fair value" på basis av priser på lignende eiendommer justert for interne forhold for selskapets eiendom. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investeringseiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt.

Selskapets investeringseiendom er pantsatt til fordel for lån i Spareskillingsbanken. Bokført verdi av pantsatt eiendom er kr 30.100.0000. Gjelden er bokført til kr 26.233.293

Note 12 - Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2016	2016
Salgsinntekter	0	0
Leieinntekter fast eiendom	2 669 497	3 095 198
Geografisk fordeling		
Norge	2 669 497	3 095 198

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	31.12.17	31.12.16
Holding - ON AS - kortsiktig fordring	14 370 677	16 290 617
Kvadraturen Eiendom AS - korts.ford.	-	41 535
K3 Eiendom AS - korts.fordringer	-	29 261
R2a Eiendom AS - korts. fordring	-	59 338
K7 Eiendom AS - korts. fordring	-	-
Sørlands Service AS - konsernintern kundefordring	412 905	979 465
Gjeldsposter		
K5 B Eiendom AS - korts. gjeld	-	17 441
Sørlands Service AS - korts. gjeld	48 833	1 081 880
K7 Eiendom AS - korts. gjeld	-	8 641
Sørlands Service AS - konsernintern leverandørgjeld	-	940 230

Konserninterne fordringer og gjeldsposter er ikke renteberegnet i 2017. Fordringen på Holding - ON AS er nedskrevet med kr 14 370 000 i 2017.

Note 14 - Transaksjoner med nærstående parter

Sørlands Service AS har leid lokaler inkl felleskostader for kr 298.900 i regnskapsåret.



Note 15 - Finansielle instrumenter etter kategori

Pr 31.12.16	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj.før salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	17 861 427	-	-	-	17 861 427
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	6 764	-	-	-	6 764
SUM	17 868 191				17 868 191

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
31.12.16				
Lån	-	-	25 989 158	25 989 158
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	3 892 551	3 892 551
SUM			29 881 709	29 881 709

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle instrumenter. Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

Pr 31.12.17	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
Eiendeler					
Finansielle eiendeler tilgj.før salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	1 957 168	-	-	-	1 957 168
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	(4 631)	-	-	-	(4 631)
SUM	1 952 537				1 952 537

	Forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
Forpliktelser				
31.12.17				
Lån	-	-	26 233 293	26 233 293
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 807 556	1 807 556
SUM			28 040 249	28 040 249

Note 16 - Finansielle instrumenter - risikoeksponering

Seiskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko, renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

Renterisiko

Seiskapet har rentebærende eiendeler/gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Seiskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån og konserninterne mellomværende, både kortsiktig og langsiktig. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede forpliktete lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.



Note 17 - Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen og årsberetning.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.

Note 18 - Fordring RP Kristiansand AS

Selskapet har en fordring på RP Kristiansand AS på kr 100.000. Fordringen er nedskrevet til kr 0.

RP Kristiansand AS eies av Daniel Støle og fordringen er i strid med aksjelovens bestemmelser, jfr identifikasjon nærstående.

Note 19 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Fond for vurderingsfor skjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2017	1 300 000	7 056 507		24 632 483	32 988 990
Årets resultat		(7 056 507)	(10 468 808)	(15 299 176)	(32 824 491)
Konsernbidrag			(106 683)		(106 683)
Egenkapital 31.12.2017	1 300 000	0	(10 575 491)	9 333 307	57 816

Note 20 - Fortsatt drift

Selskapets likviditet er anstrengt. Ytterligere kreditter fra banken er ikke aktuelt. Dette er forhold som tilsier at det foreligger usikkerhet vedrørende foretakets evne til fortsatt drift. Det vises til ytterligere omtale i årsberetningen.