



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 784 752
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAJORSTUEN KONTORBYGG II AS
Forretningsadresse: c/o SKB Eiendom AS
Kirkegata 15
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 29.08.2016 - 31.12.2017

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: NRP Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2018

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, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		14 614 693	
Sum kostnader		14 614 693	
Driftsresultat		-14 614 693	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 406	
Sum finansinntekter		18 406	
Annen rentekostnad		16 667	
Annen finanskostnad		87 500	
Sum finanskostnader		104 167	
Netto finans		-85 761	
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 700 454	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-3 531 709	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 168 745	0
Årsresultat		-11 168 745	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 168 745	
Totalresultat		-11 168 745	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 168 745	
Sum overføringer og disponeringer		-11 168 745	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		292 868 554	
Lån til foretak i samme konsern		75 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		367 868 554	
Sum anleggsmidler		367 868 554	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 933	
Konsernfordringer		45 385 675	
Sum fordringer		45 388 608	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 202	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 202	
Sum omløpsmidler		48 352 810	0
SUM EIENDELER		416 221 364	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	
Annen innskutt egenkapital		343 485 000	
Sum innskutt egenkapital		344 485 000	



Balanse


Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 168 745	
Sum opptjent egenkapital		-11 168 745	
Sum egenkapital		333 316 255	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		75 000 000	
Sum langsiktig gjeld		75 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 870	
Betalbar skatt		7 356 853	
Annen kortsiktig gjeld		347 386	
Sum kortsiktig gjeld		7 905 109	
Sum gjeld		82 905 109	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 221 364	0



Årsregnskap 2017

Majorstuen Kontorbygg II AS

Org.nr.: 917 784 752

Utarbeidet av:
NRP Procurator 



Majorstuen Kontorbygg II AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	29.08.2016-31.12.2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Etableringskostnader	2	14 355 763
Administrasjonskostnader	3	13 175
Annen driftskostnad		245 756
Sum driftskostnader		14 614 693
Driftsresultat		-14 614 693
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	16 667
Annen renteinntekt		1 739
Sum finansinntekter		18 406
Annen rentekostnad	10	16 667
Annen finanskostnad		87 500
Sum finanskostnader		104 167
Resultat av finansposter		-85 761
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 700 454
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-3 531 709
Ordinært resultat		-11 168 745
ÅRSRESULTAT	7	-11 168 745
Disponering av resultat		
Overført til udekket tap		11 168 745
Sum overføringer		11 168 745



Majorstuen Kontorbygg II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2017
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	5	292 868 554
Lån til selskap i samme konsern	9	75 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		367 868 554
Sum anleggsmidler		367 868 554
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Fordring på selskap i samme konsern	9	45 385 675
Andre kortsiktige fordringer		2 933
Sum fordringer		45 388 608
Investeringer		
Bankinnskudd o.l.		2 964 202
Sum omløpsmidler		48 352 810
SUM EIENDELER		416 221 364



Majorstuen Kontorbygg II AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2017
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital		1 000 000
Overkurs		343 500 000
Annen innskutt egenkapital		-15 000
Sum innskutt egenkapital		344 485 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-11 168 745
Sum opptjent egenkapital		-11 168 745
Sum egenkapital	7	333 316 255
GJELD		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		200 870
Betalbar skatt	8	7 356 853
Annen kortsiktig gjeld		347 386
Sum kortsiktig gjeld		7 905 109
Sum gjeld		82 905 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 221 364

Oslo, 06.03.2018

Styret i Majorstuen Kontorbygg II AS

Carl Arnold Johansen

Styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet 29.08.2016 og det er ikke utarbeidet årsregnskap for 2016. Regnskapet inneholder derfor tall for hele perioden 29.08.2016 til 31.12.2017.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Etableringskostnader

	2017
Tilrettelegging NRP Finans AS	15 000 000
Etableringsgebyr NRP Procurator AS	184 763
Sum	15 184 763
Aktivert kostpris aksjer	-829 000
Kostnadsført	14 355 763



Note 3 Administrasjonskostnader

	2017
Forretningsførsel	13 175
Sum	13 175

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2017.

Revisor

Det er ikke kostnadsført revisjonshonorar for 2017.

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Middelthuns Gate 29 Holding AS	OSLO	100,0%	292 868 554	291 628 157	-376 397
Sum			292 868 554	291 628 157	-376 397

Investering i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Del av tilretteleggelseshonorar fra NRP Finans AS som relaterer seg til kjøp av aksjene i Middelthuns gate 29 Holding AS og Middelthuns gate 29 AS på totalt NOK 829 000 er aktivert som del av kostprisen på aksjene i Middelthuns gate 29 Holding AS.

Anskaffelseskost er redusert med mottatt konsernbidrag fra Middelthuns gate 29 Holding AS.

Middelthuns gate 29 Holding AS eier 100% av aksjene i selskapet Middelthuns gate 29 AS.

Middelthuns gate 29 AS eier eiendommen Middelthuns gate 29 i Oslo kommune.



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Majorstuen Kontorbygg II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
Sum	1 000 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
T. Klaveness Eiendom AS	283 019	28,3	28,3
Det Norske Eiendomscompagnie AS	72 568	7,3	7,3
Mattisberget AS	50 000	5,0	5,0
Canomaro Real Estate AS	48 896	4,9	4,9
Anaxo Capital AS	41 750	4,2	4,2
Toluma AS	31 204	3,1	3,1
Cecilie Paus	29 027	2,9	2,9
Skogbrand Forsikring Gjensidig	28 084	2,8	2,8
Pimpus Holding AS	23 222	2,3	2,3
Pontine Holding AS	23 222	2,3	2,3
Sjømennenes Hus Eiendom AS	18 722	1,9	1,9
AKS Holding AS	15 602	1,6	1,6
Benestad Eiendom AS	14 513	1,5	1,5
BSN AS	12 481	1,2	1,2
Defy AS	12 481	1,2	1,2
Møkster Investering AS	12 481	1,2	1,2
Pexmar AS	12 481	1,2	1,2
Stiftelsen Tjuvholmen Kulturdrift	12 481	1,2	1,2
Sum >1% eierandel	742 234	74,2	74,2
Sum øvrige	257 766	25,8	25,8
Totalt antall aksjer	1 000 000	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
EK ved stiftelse 29.08.16	30 000				30 000
Emisjonskostnader			-15 000		-15 000
Kapitalnedsettelse 20.12.17	-30 000				-30 000
Kapitalforhøyelse 20.12.17	1 000 000	343 500 000			344 500 000
Årets resultat				-11 168 745	-11 168 745
Pr 31.12.2017	1 000 000	343 500 000	-15 000	-11 168 745	333 316 255



Note 8 Skatt

	2017
Årets skattekostnad	
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	-3 531 709
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	-3 531 709
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	-14 700 454
Permanente forskjeller	-15 000
Endring i midlertidige forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	45 369 008
Skattepliktig inntekt	30 653 554
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	-3 531 709
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	10 888 562
Sum betalbar skatt i balansen	7 356 853

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017
Fordringer	
Lån til foretak i samme konsern	75 000 000
Konsernbidrag	45 369 008
Andre kortsiktige fordringer konsern	16 667
Sum	120 385 675

Lån til Middelthuns gate 29 Holding AS er renteberegnet med en rente på 2 % p.a. i 2017.

Note 10 Annen langsiktig gjeld

	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	75 000 000

Gjennomsnittlig rente	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	2%

Lånet løper til 27.12.2022.

Långiver har 1. prioritets pant i 100% av aksjene i Middelthuns gate 29 Holding AS og 1. prioritets pant i krav på innestående saldo på enhver brukskonto.



Note 11 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har inngått forretningsføreravtale med NRP Procurator AS.



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Majorstuen Kontorbyg II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Majorstuen Kontorbyg II AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 168 745. Årsregnskapet 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 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 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("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.

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

© Deloitte AS

- 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 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 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2018

Deloitte AS



Alf Anton Eid
statsautorisert revisor