



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 910 856
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FAGERBORGATA 16 AS
Forretningsadresse: Stensberggata 27
0170 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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

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, 05.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 829 365	4 692 776
Sum inntekter		4 829 365	4 692 776
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	523 015	430 900
Annen driftskostnad	2	184 955	80 807
Sum kostnader		707 970	511 707
Driftsresultat		4 121 396	4 181 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 215 548	
Sum finansinntekter		1 215 548	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 792 114	2 115 958
Annen rentekostnad		10 267	
Sum finanskostnader		1 802 381	2 115 958
Netto finans		-586 833	-2 115 958
Ordinært resultat før skattekostnad		3 534 563	2 065 111
Skattekostnad på ordinært resultat	6	991 495	500 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 543 068	1 564 365
Årsresultat	8	2 543 068	1 564 365
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 543 068	1 564 365
Totalresultat		2 543 068	1 564 365
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		765 848	
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 777 220	1 564 365



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		2 543 068	1 564 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	61 209 816	61 174 207
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 430 885	1 723 662
Sum varige driftsmidler		62 640 702	62 897 870
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		800 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		800 000	800 000
Sum anleggsmidler		63 440 702	63 697 870
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			13 068 568
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			13 068 568
Sum omløpsmidler		0	13 068 568
SUM EIENDELER		63 440 702	76 766 438
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 7	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 357 091	2 579 872
Sum opptjent egenkapital		4 357 091	2 579 872
Sum egenkapital	8	4 461 091	2 683 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	1 122 414	372 766
Andre avsetninger for forpliktelser	4	221 019	80 804
Sum avsetninger for forpliktelser		1 343 433	453 570
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		73 628 996
Øvrig langsiktig gjeld		56 341 014	
Sum annen langsiktig gjeld		56 341 014	73 628 996
Sum langsiktig gjeld		57 684 447	74 082 566
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		287 468	
Kortsiktig konserngjeld	5	1 007 695	
Sum kortsiktig gjeld		1 295 163	
Sum gjeld		58 979 610	74 082 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 440 702	76 766 438



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 Fagerborggata 16 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerborggata 16 AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 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 (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 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 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 revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. mai 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Fagerborggata 16 AS

Org.nr.:988 910 856






Fagerborggata 16 AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt		4 829 365	4 692 776
Sum driftsinntekter		4 829 365	4 692 776
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendøler		523 015	430 900
Annen driftskostnad	2	184 955	80 807
Sum driftskostnader		707 970	511 707
Driftsresultat		4 121 396	4 181 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		1 215 548	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 792 114	2 115 958
Rentekostnad		10 267	0
Resultat av finansposter		-586 833	-2 115 958
Ordinært resultat før skattekostnad		3 534 563	2 065 111
Skattekostnad på ordinært resultat	6	991 495	500 746
Ordinært resultat		2 543 068	1 564 365
Årsresultat	8	2 543 068	1 564 365
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		765 848	0
Annen egenkapital		1 777 220	1 564 365
Sum overføringer		2 543 068	1 564 365



Balanse			
Fagerborggata 16 AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5	61 209 816	61 174 207
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 430 885	1 723 662
Sum varige driftsmidler		62 640 702	62 897 870
Andre langsiktige fordringer		800 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		800 000	800 000
Sum anleggsmidler		63 440 702	63 697 870
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	13 068 568
Sum fordringer		0	13 068 568
Sum omløpsmidler		0	13 068 568
SUM EIENDELER		63 440 702	76 766 438



Balanse			
Fagerborggata 16 AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 357 091	2 579 872
Sum opptjent egenkapital		4 357 091	2 579 872
Sum egenkapital	8	4 461 091	2 683 872
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	1 122 414	372 766
Andre avsetninger for forpliktelser	4	221 019	80 804
Sum avsetning for forpliktelser		1 343 433	453 570
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	5	0	73 628 996
Øvrig langsiktig gjeld		56 341 014	0
Sum annen langsiktig gjeld		56 341 014	73 628 996
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		287 468	0
Gjeld til konsernselskap	5	1 007 695	0
Sum kortsiktig gjeld		1 295 163	0
Sum gjeld		58 979 610	74 082 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 440 702	76 766 438
	Oslo, 28.02.2018 Styret i Fagerborggata 16 AS		
Lars Patrik Hall styreleder	Jan Magnus Nordholm styremedlem	Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder	
Fagerborggata 16 AS, orgnr. 988 910 856		Side 4	



Noter 2017

Fagerborggata 16 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere antatt markedsverdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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. 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 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden AB.



Noter 2017

Fagerborggata 16 AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Revisor

Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	61 572 777	2 154 562	63 727 340
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	35 609	230 238	265 847
= Anskaffelseskost 31.12.17	61 608 386	2 384 800	63 993 187
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	398 570	953 915	1 352 485
= Bokført verdi 31.12.17	61 209 816	1 430 885	62 640 702
Årets ordinære avskrivninger		523 015	523 015

Økonomisk levetid

5 år

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.

Note 4 Garantiforpliktelser

	2017	2016
Garantiforpliktelse Sameiet Fagerborggata 16	221 019	80 804

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Fagerborggata 16 og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.



Noter 2017

Fagerborggata 16 AS

Note 5 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Fordring	2017	2016
Kortsiktig fordring leietaker	800 000	0
Sum fordringer	800 000	0
Gjeld		
Årets konsernbidrag	1 007 695	0
Langsiktig gjeld	56 341 014	73 628 996
Sum gjeld	57 348 709	73 628 996

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 61 209 816,-.

**Noter 2017**

Fagerborggata 16 AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	241 847	0
Endring i utsatt skatt	749 648	500 746
Skattekostnad ordinært resultat	991 495	500 746
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 534 563	2 065 111
Permanente forskjeller	800 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 600 250	-2 678 380
Avgitt konsernbidrag	-1 007 695	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-726 617	0
Skattepliktig inntekt	0	-613 268
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	241 847	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-241 847	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	4 080 060	2 279 810	-1 800 250
Fordringer	800 000	0	-800 000
Sum	4 880 060	2 279 810	-2 600 250
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-726 617	-726 617
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	4 880 060	1 553 193	-3 326 868
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	1 122 414	372 766	-749 648



Noter 2017

Fagerborggata 16 AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Fagerborggata 16 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,00	100 000
Sum	100 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	100 000	4 000	2 579 872	2 683 872
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2017	100 000	4 000	2 579 872	2 683 872
Årets resultat			2 543 068	2 543 068
Konsernbidrag avgitt			-765 848	-765 848
Pr. 31.12.2017	100 000	4 000	4 357 091	4 461 091

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.