



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	24.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	12, 14	2 399 917	2 669 497
Verdiendring investeringseiendom	11	-12 121 178	-25 016 564
<b>Sum inntekter</b>		<b>-9 721 261</b>	<b>-22 347 067</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	2, 14	2 384 055	851 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 384 055</b>	<b>851 224</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 105 316</b>	<b>-23 198 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29	31
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29</b>	<b>31</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	13	-469 600	14 470 000
Annen rentekostnad		1 093 505	1 113 172
Annen finanskostnad		1 695	5 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>625 600</b>	<b>15 589 045</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-625 571</b>	<b>-15 589 014</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 730 888</b>	<b>-38 787 306</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 994 114	-5 962 815
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 736 774</b>	<b>-32 824 491</b>
<b>Årsresultat</b>	19	<b>-9 736 774</b>	<b>-32 824 491</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	18	266 877	106 683
Udekket tap	18	-9 736 774	-10 468 808
Annen egenkapital	18	-266 877	-22 462 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 736 774</b>	<b>-32 824 491</b>



## Balanse

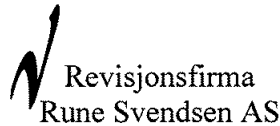
Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	18 016 592	30 100 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	11	26 700	26 700
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>18 043 292</b>	<b>30 126 700</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	20	1	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 043 293</b>	<b>30 126 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 13, 15	685 278	1 957 168
Andre fordringer	15	35 499	
Konsernfordringer	13, 15	86	677
<b>Sum fordringer</b>		<b>720 862</b>	<b>1 957 844</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 15	48 400	-4 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>48 400</b>	<b>-4 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>769 262</b>	<b>1 953 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 812 554</b>	<b>32 079 913</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 300 aksjer à kr 1 000,00)	7, 8, 18	1 300 000	1 300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	18		9 333 307
Annen egenkapital			
Udekket tap	18	11 245 835	10 575 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 245 835</b>	<b>-1 242 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18, 19	<b>-9 945 835</b>	<b>57 816</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	907 418	3 981 249
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>907 418</b>	<b>3 981 249</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11, 15	24 756 444	26 233 293
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 756 444</b>	<b>26 233 293</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 663 862</b>	<b>30 214 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	15	1 172 724	1 180 117
Skyldige offentlige avgifter	15	288 093	286 567
Kortsiktig konserngjeld	13, 15	563 504	189 205
Annen kortsiktig gjeld	15	1 070 206	151 667
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 094 527</b>	<b>1 807 556</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 758 389</b>	<b>32 022 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 812 554</b>	<b>32 079 913</b>



**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 -9 736 774. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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*

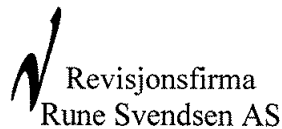
Vi gjør oppmerksom på note 19 og i årsberetningen som angir at selskapet har likviditetsproblemer og at pantelånet er misligholdt. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 19 og i årsberetningen, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning 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.

Revisornummer 818 393 482  
Mobil 917 17097  
E-post revisor.rune@online.no

Ægirsvei 10  
PB 1617 Lundsiden  
4688 KRISTIANSAND



#### *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 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 avviklet.

#### *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.

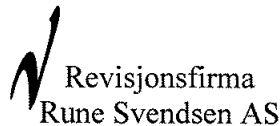
Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 regnskapsestimaterne 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 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

Revisornummer 818 393 482

Mobil 917 17097  
E-post [revisor.rune@online.no](mailto:revisor.rune@online.no)

Ægirsvei 10  
PB 1617 Lundsiden  
4688 KRISTIANSAND



tilstrekkelige, at vi modifierer 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 bokføringsskikk i Norge

Kristiansand, 24. mai 2019  
Revisjonsfirma Rune Svendsen AS

  
Rune Svendsen  
Registrert revisor

Revisornummer 818 393 482  
Mobil 917 17097  
E-post [revisor.rune@online.no](mailto:revisor.rune@online.no)

Ægirsvei 10  
PB 1617 Lundsiden  
4688 KRISTIANSAND



## Kontantstrømoppstilling R12 EIENDOM AS

	Note	2018	2017
<b>Likvider tilført/brukt på virksomheten:</b>			
Årsresultat		(9 736 774)	(32 824 491)
+ Nedskrivning anleggsmidler		12 121 178	25 016 564
+/- Endring i utsatt skatt		(3 073 831)	(6 042 944)
Tilført fra årets virksomhet		<u>(689 427)</u>	<u>(13 850 871)</u>
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		1 264 497	(292 819)
+/- Endr. i andre tidsavgrensningsposter		<u>695 724</u>	<u>15 679 302</u>
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>1 270 795</u>	<u>1 535 612</u>
<b>Likvider tilført/brukt på investeringer:</b>			
- Investeringer i varige driftsmidler		(37 770)	(116 564)
+/- Endring andre investeringer		<u>(1)</u>	<u>0</u>
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(37 771)</u>	<u>(116 564)</u>
<b>Likvider tilført/brukt på finansiering:</b>			
- Nedbetaling av gammel gjeld		(913 116)	(1 323 760)
+/- Konsernbidrag		<u>(266 877)</u>	<u>(106 683)</u>
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>(1 179 993)</u>	<u>(1 430 443)</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		(4 631)	6 764
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>53 031</u>	<u>(11 395)</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>48 400</u>	<u>(4 631)</u>

(29.05.2019 09:24:02)



## Årsberetning 2018 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. Eiendommen er lagt ut for salg. Det er foretatt en betydelig nedregulering av eiendommens regnskapsførte verdier og det forventes at et eventuelt salg minst vil dekke de bokførte verdier. Årsegnskapet er avlagt under denne forutsetning.

### **Rettviseende bilde**

Styret mener at årsregnskapet med noter gir et rettviseende 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 24. mai 2019

Helge S K Abrahamsen  
Styreleder



## Noter 2018 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:

#### \*Investeringseiendommer

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 investeringseiendom 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 skønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

### Valuta

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, unntatt investeringseiendommer, 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.

### Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer 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 investeringseiendommer 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 skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige 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 verdissingninger 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 2018 utgjør kr 24 654. Honorar for annen bistand utgjør kr 3 162 .

## Note 3 - Skatt

### Grunnlag for beregning av skatt

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(12 730 888)	(38 787 306)
+/- Permanente forskjeller	(107 669)	14 469 985
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	13 185 151	24 457 692
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	0	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>346 594</b>	<b>140 371</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	79 717	33 689
Sum	79 717	33 689
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år		46 440
+/- Endring i utsatt skatt	(3 073 831)	(6 042 944)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(2 994 114)</b>	<b>(5 962 815)</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	79 717	33 689
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(79 717)	(33 689)
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 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:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	17 778 374	6 153 729	11 624 645
Omløpsmidler	(468 600)	(1 300 000)	831 400
Langsiktig gjeld	0	(729 106)	729 106
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	17 309 773	4 124 623	13 185 151
<b>Utsatt skatt 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>3 981 248</b>	<b>907 417</b>	<b>3 073 831</b>

## Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	1 985 278	2 425 768
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(1 300 000)	(468 600)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>685 278</b>	<b>1 957 168</b>

## 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. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 8 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
LØMSLANDSVEI 25 AS	1 300	100,00%
<b>Sum</b>	<b>1 300</b>	<b>100,00%</b>

## Note 9 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 756 444	26 233 293
<b>Sum</b>	<b>24 756 444</b>	<b>26 233 293</b>
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	18 016 592	30 000 000
<b>Sum</b>	<b>18 016 592</b>	<b>30 000 000</b>

Hele pantgjelden er forfalt til betaling.

## Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

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



## Note 11 - Varige driftsmidler/investeringseiendom

	Inventar	Kunst	Investerings- eiendom 1)	Totalt
<b>Bokført verdi 01.01</b>	<b>0</b>	<b>26 700</b>	<b>30 100 000</b>	<b>30 126 700</b>
Anskaffelseskost 01.01	145 798	26 700	17 978 822	18 151 320
Årets tilgang	0	0	37 770	37 770
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	145 798	26 700	18 016 592	18 189 090
Verdiregulering 01.01	0	0	12 121 178	12 121 178
Avskrivninger pr 01.01	(145 798)	0	0	(145 798)
Avskrivninger i år	0	0	0	0
Verdiendring investeringseiendom i år	0	0	(12 121 178)	(12 121 178)
Verdiregulering 31.12	0	0	0	0
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>26 700</b>	<b>18 016 592</b>	<b>18 043 292</b>

1) Selskapet vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet har ikke innhentet dokumentasjon på virkelig verdi i henhold til IAS 40 og verdiregulering pr 01.01.18 er derfor kostnadsført i året. 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. Som følge av at de manglende dokumentasjonskrav i IAS 40 ikke er oppfylt, er fondet pr 31.12.18 0.

Selskapets investeringseiendom er pantsatt til fordel for lån i Spareskillingsbanken. Bokført verdi av pantsatt eiendom er kr 18.016.592. Gjelden er bokført til kr 24.756.444.

## Note 12 - Driftsinntekter

Fordeling på virksomhetsområder	2018	2017
Salgsinntekter	0	0
Leieinntekter fast eiendom	2 399 917	2 669 497
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	2 399 917	2 669 497

## Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	31.12.18	31.12.17
Holding - ON AS - kortsiktig fordring	86	677
Kvadraturen Eiendom AS - korts.ford.	-	-
K3 Eiendom AS - korts.fordringer	-	-
R2a Eiendom AS - korts. fordring	-	-
K7 Eiendom AS - korts. fordring	-	-
Sørlands Service AS - konsernintern kundefordring	120 000	412 905
<b>Gjeldsposter</b>		
K5 B Eiendom AS - korts. gjeld	-	-
Sørlands Service AS - korts. gjeld	109 035	48 833
K1 Eiendom AS - korts. gjeld	19 000	-
K3 Eiendom AS - korts. gjeld	37.625	-
K5 B Eiendom AS - korts. gjeld	31.750	-

## Note 14 - Transaksjoner med nærstående parter

Avgitt konsernbidrag til Holding - ON AS med kr 346.594



## Note 15 - Finansielle instrumenter etter kategori

Pr 31.12.17	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Eiendeler</b>					
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)
<b>SUM</b>	<b>1 952 537</b>				<b>1 952 537</b>

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

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 31.12.18	Utlån og fordringer	Eiendeler til virkelig verdi over resultat	Derivater benyttet for sikringsformål	Tilgjengelig for salg	Sum
<b>Eiendeler</b>					
Finansielle eiendeler tilgj.før salg	-	-	-	-	-
Derivater	-	-	-	-	-
Kundefordringer og andre fordringer	685 278	-	-	-	685 278
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	-	-	-	-	-
Kontanter	48 400	-	-	-	48 400
<b>SUM</b>	<b>733 678</b>				<b>733 678</b>

	Forpliktelses til virkelig verdi over resultatet	Derivater benyttet for sikringsformål	Andre forpliktelser til amortisert kost	Sum
<b>Forpliktelser</b>				
<b>31.12.18</b>				
Lån	-	-	24 756 444	24 756 444
Derivater	-	-	-	-
Leverandørgjeld og annen gjeld	-	-	1 172 724	1 172 724
<b>SUM</b>			<b>25 929 168</b>	<b>25 929 168</b>

## 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 likviditet 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.

Eiendommen er lagt ut for salg.

## Note 18 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Fond for vurderingsfor skjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2018	1 300 000	0	(10 575 491)	9 333 307	57 816
Årets resultat		0	(403 467)	(9 333 307)	(9 736 774)
Konsernbidrag			(266 877)		(266 877)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 300 000</b>	<b>0</b>	<b>(11 245 835)</b>	<b>0</b>	<b>(9 945 835)</b>

## Note 19 - Fortsatt drift

Selskapets likviditet er anstrengt. Pantelån er misligholdt. Dette er forhold som tilsier at det foreligger vesentlig usikkerhet vedrørende foretakets evne til fortsatt drift. Det vises til ytterligere omtale i årsberetningen.

## Note 20 - Investering i Datterselskap

### Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2018"	Selskapets resultat for 2018
Holding - ON AS (tall fra 2017)	Kristiansand	100 %	- 38 265 000	-56 974 000

### Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2018:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Konsernbidrag fra R12 Eiendom AS til Holding - ON AS	346 594	-