



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 907 502
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 II 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, 19.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	21 590 866	20 551 401
Sum inntekter		21 590 866	20 551 401
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	338 200	338 200
Annen driftskostnad	3	5 654 742	9 812 831
Sum kostnader		5 992 942	10 151 031
Driftsresultat		15 597 924	10 400 370
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			666 748
Sum finansinntekter			666 748
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 751 263	1 817 642
Annen rentekostnad			3 762 002
Annen finanskostnad			2
Sum finanskostnader		1 751 263	5 579 646
Netto finans		-1 751 263	-4 912 898
Ordinært resultat før skattekostnad		13 846 661	5 487 472
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 322 727	1 377 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 523 934	4 109 797
Årsresultat		10 523 934	4 109 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 523 934	4 109 797
Totalresultat		10 523 934	4 109 797
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		10 046 226	4 102 759
Overføringer til/fra annen egenkapital		477 708	7 038



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		10 523 934	4 109 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		139 376
Sum immaterielle eiendeler			139 376
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	100 973 663	99 954 395
Maskiner og anlegg		226 601	564 801
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler		101 200 264	100 519 196
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			22 601 633
Sum finansielle anleggsmidler			22 601 633
Sum anleggsmidler		101 200 264	123 260 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		101 200 264	123 260 204
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	1 100 000	1 100 000
Overkurs		19 004 000	19 004 000
Sum innskutt egenkapital		20 104 000	20 104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 214 905	9 737 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum opptjent egenkapital		10 214 905	9 737 197
Sum egenkapital	9	30 318 905	29 841 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		10 859	
Andre avsetninger for forpliktelser	8	50 974 243	44 270 537
Sum avsetninger for forpliktelser		50 985 102	44 270 537
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	6 677 538	43 678 126
Sum annen langsiktig gjeld		6 677 538	43 678 126
Sum langsiktig gjeld		57 662 641	87 948 663
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	6	13 218 718	5 470 345
Sum kortsiktig gjeld		13 218 718	5 470 345
Sum gjeld		70 881 359	93 419 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 200 264	123 260 204



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 Kirkeveien 166 II AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeveien 166 II 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 og daglig leder (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

Kirkeveien 166 li AS

Org.nr.:988 907 502

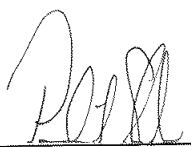
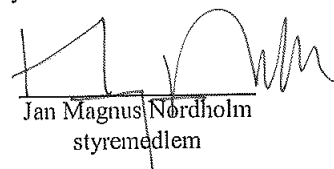
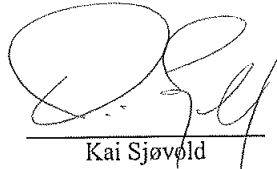


Resultatregnskap			
Kirkeveien 166 li AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	21 590 866	20 551 401
Sum driftsinntekter		<u>21 590 866</u>	<u>20 551 401</u>
Avskrivning på varige driftsmidler og immateriell	4	338 200	338 200
Annen driftskostnad	3	5 654 742	9 812 831
Sum driftskostnader		<u>5 992 942</u>	<u>10 151 031</u>
Driftsresultat		<u>15 597 924</u>	<u>10 400 370</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		0	666 748
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 751 263	1 817 642
Rentekostnad		0	3 762 002
Annen finanskostnad		0	2
Resultat av finansposter		<u>-1 751 263</u>	<u>-4 912 898</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 846 661</u>	<u>5 487 472</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 322 727	1 377 675
Årsresultat		<u>10 523 934</u>	<u>4 109 797</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		10 046 226	4 102 759
Annen egenkapital		477 708	7 038
Sum overføringer		<u>10 523 934</u>	<u>4 109 797</u>



Balanse			
Kirkeveien 166 Ii AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	139 376
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>139 376</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	100 973 663	99 954 395
Maskiner og anlegg		226 601	564 801
Sum varige driftsmidler		<u>101 200 264</u>	<u>100 519 196</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	22 601 633
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>22 601 633</u>
Sum anleggsmidler		<u>101 200 264</u>	<u>123 260 204</u>
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>101 200 264</u>	<u>123 260 204</u>



Balanse				
Kirkeveien 166 II AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016	
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	7	1 100 000	1 100 000	
Overkurs		19 004 000	19 004 000	
Sum innskutt egenkapital		20 104 000	20 104 000	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		10 214 905	9 737 197	
Sum opptjent egenkapital		10 214 905	9 737 197	
Sum egenkapital	9	30 318 905	29 841 197	
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
Utsatt skatt		10 859	0	
Andre avsetninger for forpliktelser	8	50 974 243	44 270 537	
Sum avsetning for forpliktelser		50 985 102	44 270 537	
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til konsernselskap	6	6 677 538	43 678 126	
Sum annen langsiktig gjeld		6 677 538	43 678 126	
Kortsiktig gjeld				
Gjeld til konsernselskap	6	13 218 718	5 470 345	
Sum kortsiktig gjeld		13 218 718	5 470 345	
Sum gjeld		70 881 359	93 419 008	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 200 264	123 260 204	
Oslo, 28.02.2018				
Styret i Kirkeveien 166 II AS				
				
Lars Patrik Hall		Jan Magnus Nørdholm	Kai Sjøvold	
styreleder		styremedlem	styremedlem/daglig leder	
Kirkeveien 166 II AS, orgnr. 988 907 502			Side 4	



Noter 2017

Kirkeveien 166 II AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og konstantstrømoppstilling.

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 verdi 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

Kirkeveien 166 li AS

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

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 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		102 897 378	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		1 019 268	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	103 916 646	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		2 942 984	
= Bokført verdi 31.12.17	0	100 973 662	0

Årets ordinære avskrivninger

Økonomisk levetid



Noter 2017

Kirkeveien 166 II AS

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	2 766 883	105 664 261
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		1 019 268
= Anskaffelseskost 31.12.17	2 766 883	106 683 529
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	2 540 283	5 483 267
= Bokført verdi 31.12.17	226 600	101 200 262
Årets ordinære avskrivninger	338 200	338 200
Økonomisk levetid	7-10 år	

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

**Noter 2017**

Kirkeveien 166 li AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 172 492	1 367 586
Endring i utsatt skatt	150 235	10 089
Skattekostnad ordinært resultat	3 322 727	1 377 675
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 846 661	5 487 472
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-627 943	-17 127
Avgitt konsernbidrag	-13 218 718	-5 470 345
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 172 492	1 367 586
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 172 492	-1 367 586
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	47 211	-580 732	-627 943
Sum	47 211	-580 732	-627 943
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	10 859	-139 376	-150 234



Noter 2017

Kirkeveien 166 II AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	13 218 718	5 470 345
Langsiktig gjeld	6 677 538	43 678 126
Sum gjeld	19 896 256	49 148 471

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 100 973 663,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kirkeveien 166 II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	11,00	1 100 000
Sum	100 000		1 100 000

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 Garantforpliktelser

	2017	2016
Garantforpliktelse Sameiet Kirkeveien 166 B og C	50 974 243	44 270 537

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Kirkeveien 166 B og C og er ansvarlig for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg.



Noter 2017

Kirkeveien 166 II AS

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 100 000	19 004 000	9 737 197	29 841 197
+/- Årets resultat			10 523 934	10 523 934
Avsatt konsernbidrag			-10 046 226	-10 046 226
Egenkapital 31.12.	1 100 000	19 004 000	10 214 905	30 318 905

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