



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 653 275
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HASLEVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Todnem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2018

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, 27.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			5 747 446
Sum inntekter			5 747 446
Kostnader			
Varekostnad		17 547	670 183
Lønnskostnad			
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4		390 716
Annen driftskostnad	3	307 251	-120 988
Sum kostnader		324 798	939 910
Driftsresultat		-324 798	4 807 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 384 504	
Annen renteinntekt		4 674	1 805 249
Annen finansinntekt		17 444	5 585
Sum finansinntekter		3 406 622	1 810 834
Rentekostnad til foretak i samme konsern		73 616	
Annen rentekostnad		7 440 278	4 849 295
Annen finanskostnad			28
Sum finanskostnader		7 513 894	4 849 323
Netto finans		-4 107 272	-3 038 489
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 432 070	1 769 046
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-1 226 551	181 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 205 519	1 587 142
Årsresultat		-3 205 519	1 587 142
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 581 103	
Annen egenkapital		-1 624 416	1 587 142



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		-3 205 519	1 587 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	73 251 231	63 167 120
Sum varige driftsmidler		73 251 231	63 167 120
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	251 971 957	142 330 268
Sum finansielle anleggsmidler		251 971 957	142 330 268
Sum anleggsmidler		325 223 188	205 497 388
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6	3 002 682	97 871
Sum varer		3 002 682	97 871
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	626 753
Andre fordringer		552 824	1 513 660
Konsernfordringer		4 211 389	
Sum fordringer		4 764 213	2 140 412
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 167 534	3 803 782
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 534	3 803 782
Sum omløpsmidler		14 934 429	6 042 065
SUM EIENDELER		340 157 617	211 539 453

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2000 aksjer a kr.100,00)	11, 12, 13	86 447	143 981
Overkurs		15 770 931	18 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 661 667	
Sum innskutt egenkapital		17 519 045	18 143 981
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 186 985
Sum opptjent egenkapital			3 186 985
Sum egenkapital	13	17 519 045	21 330 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	4 718 607	4 976 539
Sum avsetninger for forpliktelser		4 718 607	4 976 539
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	268 244 070	168 738 134
Langsiktig konserngjeld		22 369 842	
Sum annen langsiktig gjeld		290 613 912	168 738 134
Sum langsiktig gjeld		295 332 519	173 714 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 416 799	
Leverandørgjeld		9 891 124	14 630 893
Betalbar skatt	9		306 227
Annen kortsiktig gjeld		2 998 130	1 556 694
Sum kortsiktig gjeld		27 306 053	16 493 814
Sum gjeld		322 638 572	190 208 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 157 617	211 539 453



**ÅRSBERETNING 2017
HASLEVEIEN EIENDOM AS**

Virksomhetens art og hvor den drives

Hasleveien Eiendom AS har som formål å drive med utleie og drift av fast eiendom, samt investeringsvirksomhet. Selskapet har sin beliggenhet i Oslo.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ikke ansatte pr. 31.12.2017. Styret består av tre medlemmer, to menn og en kvinne.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø i betydelig grad.

Stilling og resultat

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter en rettvise oversikt og fyllestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntruffet ekstraordinære forhold som har påvirket årets resultat. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapets årsregnskap.

Omsetningen i selskapet er redusert fra NOK 5 747 446 i 2016 til NOK 0 i 2017.

Årsresultatet ble et underskudd på NOK 3 205 519, en reduksjon fra forrige år på NOK 4 792 661.

Totalkapitalen ved utgangen av året var NOK 340 157 617 sammenliknet med NOK 211 539 453 i 2016. Egenkapitalandelen per 31.12.2017 utgjorde 19,4% sammenliknet med 9,5% per 31.12.2016.


Selskapets egenkapital er vurdert å være forsvarlig.

Resultatdisponering


Styret foreslår følgende resultatdisponering for regnskapsåret 2017

• Udekket tap	NOK 1.581 103
• Overføring til Annen egenkapital	<u>NOK 1 624 416</u>
• Total disponering	NOK 3 205 519

Oslo, 20.06.2018
styret for Hasleveien Eiendom AS


Espen A. Pay
Styrets leder


Karen Marie Vasli
Styremedlem


Andreas C. Pay
Styremedlem



Resultatregnskap for 2017 HASLEVEIEN EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		0	5 747 446
Sum driftsinntekter		0	5 747 446
Varekostnad		(17 547)	(670 183)
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Avskrivning på varige driftsm. og immatr. eiendeler	4	0	(390 716)
Annen driftskostnad	3	(307 251)	120 988
Sum driftskostnader		(324 798)	(939 910)
Driftsresultat		(324 798)	4 807 535
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 384 504	0
Annen renteinntekt		4 674	1 805 249
Annen finansinntekt		17 444	5 585
Sum finansinntekter		3 406 622	1 810 834
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(73 616)	0
Annen rentekostnad		(7 440 278)	(4 849 295)
Annen finanskostnad		0	(28)
Sum finanskostnader		(7 513 894)	(4 849 323)
Netto finans		(4 107 272)	(3 038 489)
Ordinært resultat før skattekostnad		(4 432 070)	1 769 046
Skattekostnad på ordinært resultat	9	1 226 551	(181 904)
Ordinært resultat		(3 205 519)	1 587 142
Årsresultat		(3 205 519)	1 587 142
Overføringer			
Udekket tap		(1 581 103)	0
Annen egenkapital		(1 624 416)	1 587 142
Sum		(3 205 519)	1 587 142



Balanse pr. 31. desember 2017 HASLEVEIEN EIENDOM AS

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	73 251 231	63 167 120
Sum varige driftsmidler		73 251 231	63 167 120
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	251 971 957	142 330 268
Sum finansielle anleggsmidler		251 971 957	142 330 268
Sum anleggsmidler		325 223 188	205 497 388
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6	3 002 682	97 871
Sum varer		3 002 682	97 871
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	626 753
Andre fordringer		552 824	1 513 660
Konsernfordringer		4 211 389	0
Sum fordringer		4 764 213	2 140 412
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	7 167 534	3 803 782
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 167 534	3 803 782
Sum omløpsmidler		14 934 429	6 042 065
Sum eiendeler		340 157 617	211 539 453

**Balanse pr. 31. desember 2017**
HASLEVEIEN EIENDOM AS

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2000 aksjer a kr.100,00)	11, 12, 13	86 447	143 981
Overkurs		15 770 931	18 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 661 667	0
Sum innskutt egenkapital		17 519 045	18 143 981
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	3 186 985
Sum opptjent egenkapital		0	3 186 985
Sum egenkapital	13	17 519 045	21 330 966
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10	4 718 607	4 976 539
Sum avsetning for forpliktelser		4 718 607	4 976 539
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	268 244 070	168 738 134
Langsiktig konserngjeld		22 369 842	0
Sum annen langsiktig gjeld		290 613 912	168 738 134
Sum langsiktig gjeld		295 332 519	173 714 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	14 416 799	0
Leverandørgjeld		9 891 124	14 630 893
Betalbar skatt	9	0	306 227
Annen kortsiktig gjeld		2 998 130	1 556 694
Sum kortsiktig gjeld		27 306 053	16 493 814
Sum gjeld		322 638 572	190 208 487
Sum egenkapital og gjeld		340 157 617	211 539 453


Espen Andreas Pay
Styrets leder
Karen Marie Vasli
Styremedlem
Andreas Christoffer Pay
Styremedlem



Noter 2017 HASLEVEIEN EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



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 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 93 565. Honorar for annen bistand utgjør kr 50 835.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygning og annen		Sum
	Tomter	fast eiendom	
Anskaffelseskost 01.01.2017	5 445 233	43 672 714	49 117 947
Tilgang i året	0	24 133 283	24 133 283
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	5 445 233	67 805 997	73 251 230
Balanseført verdi pr. 31.12.2017	5 445 233	67 805 997	73 251 230
Økonomisk levetid		50 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 %	

Note 5 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2017	2016
Foretak i samme konsern	251 971 957	142 330 268

Note 6 - Varer

Varebeholdninger	2017	2016
Prosjekt under arbeid	3 002 682	97 871
Sum	3 002 682	97 871

Varer er aktiverte påløpte kostnader for pågående prosjekter

Note 7 - Kundefordringer

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

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	0	626 753
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	0	626 753



Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Skatt

	2017	2016
Grunnlag for beregning av skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	(4 432 070)	1 769 046
Konsernbidrag	4 211 389	
+/- Permanente forskjeller	781	(931)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	219 900	(543 207)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		0
Årets skattegrunnlag	0	1 224 908
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%		306 227
Sum		306 227
+/- Endring i utsatt skatt	(257 932)	(124 323)
+/- Skatt på konsernbidrag	(968 619)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 226 551)	181 904
Betalbar skatt i skattekostnad		306 227
Betalbar skatt i balansen	0	306 227

Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	20 734 672	20 565 681	168 991
Omløpsmidler	909	0	909
Langsiktig gjeld	0	(50 000)	50 000
Sum midlertidige forskjeller	20 735 581	20 515 681	219 900
Utsatt skatt 31.12.17. basert på 23%	4 976 539	4 718 607	257 932

Note 11 - Aksjekapital

Foretaket har 20 aksjer, pålydende kr 4 322,35, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 86 447.

Foretaket har én aksjeklasse.

Note 12 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12. 2017

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Urbanium Gruppen AS	20	100,00%
Sum	20	100,00%



Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2017	143 981	18 000 000		3 186 985	21 330 966
Fisjon	(57 534)	(2 229 069)	(1 562 570)		(3 849 173)
Årets resultat			(18 534)	(3 186 985)	(3 205 519)
Konsernbidrag			3 242 770		3 242 770
Egenkapital 31.12.2017	86 447	15 770 931	1 661 667		17 519 045

Note 14 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	268 244 070	168 738 134
Garantiforpliktelser - forskuddsbetaling fra boligkjøpere	33 300 000	33 300 000
Garantiforpliktelser - fullførelses- og reklamasjonsgarantier	16 700 000	16 700 000
Sum	318 244 070	218 768 134
Tomt og bygg under oppføring, Hasleveien 10, gnr. 126, bnr. 4 i Oslo	350 000 000	350 000 000
Hasleveien 15, gnr. 126, bnr. 52, snr. 1 og 2 i Oslo	30 000 000	30 000 000
Aksjer i Hasleveien Eiendom AS		
Selvskyldnerkausjon	40 000 000	40 000 000
Sum	420 000 000	420 000 000

Av langsiktig gjeld på kr 268 244 070 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Kortsiktig gjeld på kr 14.416.799 inngår i konsernkontoordning. Aksjer i Urbanium AS er stillet som sikkerhet for ethvert mellomværende.

Note 15 - Fisjon

Hasleveien Næring AS (overtagende selskap) er stiftet i forbindelse med en fisjon i Hasleveien Eiendom AS (overdragende selskap). I forbindelse med fisjonen ble det gjennomført en kapitalnedsettelse i overdragende selskap med kr 57.534. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2017. Anvendt regnskapsprinsipp er kontinuitet på grunn av 100 % uendret eierskap før og etter fisjonen. Det er ikke utarbeidet sammenlignbare tall i årsregnskapet.



Kontantstrømoppstilling HASLEVEIEN EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Likvider tilført/brukt på virksomheten:			
Årsresultat		(3 205 519)	1 587 142
+ Ordinære avskrivninger		0	390 716
+/- Endring i utsatt skatt		(257 932)	(124 323)
Tilført fra årets virksomhet		(3 463 451)	1 853 535
+/- Endr. i lager, debitorer og kreditorer		(7 017 826)	18 433 225
+/- Endr. i andre tidsavgrensingsposter		(3 506 780)	(1 226 541)
A = Netto likviditetsendr. fra virksomhet		<u>(13 988 057)</u>	<u>19 060 219</u>
Likvider tilført/brukt på investeringer:			
- Investeringer i varige driftsmidler		(10 084 111)	20 816 755
+/- Endring andre investeringer		(109 641 689)	(113 449 158)
B = Netto likviditetsendr. fra investering		<u>(119 725 800)</u>	<u>(92 632 403)</u>
Likvider tilført/brukt på finansiering:			
+ Opptak av ny gjeld (korts. og langs.)		137 734 012	77 166 330
+ Innbetaling av egenkapital		(31 467)	0
- Tilbakebetaling av egenkapital		(624 936)	(246 961)
C = Netto likviditetsendr. fra finansiering		<u>137 077 609</u>	<u>76 919 369</u>
+ Likviditetsbeholdning 1.1.		3 803 782	456 596
A+B+C Netto endr. i likvider gjennom året		<u>3 363 752</u>	<u>3 347 186</u>
= Likviditetsbeholdning 31.12.		<u>7 167 534</u>	<u>3 803 782</u>



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Hasleveien Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Hasleveien Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr - 3 205 519. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 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.

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.



Revisjonspartner

Styrets ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 regnskapsestimatene 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

Revisjonspartner

tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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.

Oslo, 20. juni 2018

Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Noter 2017 HASLEVEIEN EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



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 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 93 565. Honorar for annen bistand utgjør kr 50 835.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Tomter	Bygning og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	5 445 233	43 672 714	49 117 947
Tilgang i året	0	24 133 283	24 133 283
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	5 445 233	67 805 997	73 251 230
Balansført verdi pr. 31.12.2017	5 445 233	67 805 997	73 251 230

Økonomisk levetid 50 år

Avskrivningsplan: Lineær 2 %

Note 5 - Konsern lån annet foretak

Konsern lån annet foretak

Type	2017	2016
Foretak i samme konsern	251 971 957	142 330 268

Note 6 - Varer

Varebeholdninger	2017	2016
Prosjekt under arbeid	3 002 682	97 871
Sum	3 002 682	97 871

Varer er aktiverte påløpte kostnader for pågående prosjekter

Note 7 - Kundefordringer

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

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	0	626 753
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	0	626 753



Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	(4 432 070)	1 769 046
Konsernbidrag	4 211 389	
+/- Permanente forskjeller	781	(931)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	219 900	(543 207)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		0
Årets skattegrunnlag	0	1 224 908
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%		306 227
Sum		306 227
+/- Endring i utsatt skatt	(257 932)	(124 323)
+/- Skatt på konsernbidrag	(968 619)	
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 226 551)	181 904
Betalbar skatt i skattekostnad		306 227
Betalbar skatt i balansen	0	306 227

Note 10 - 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 nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	20 734 672	20 565 681	168 991
Omløpsmidler	909	0	909
Langsiktig gjeld	0	(50 000)	50 000
Sum midlertidige forskjeller	20 735 581	20 515 681	219 900
Utsatt skatt 31.12.17. basert på 23%	4 976 539	4 718 607	257 932

Note 11 - Aksjekapital

Foretaket har 20 aksjer, pålydende kr 4 322,35, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 86 447.

Foretaket har én aksjeklasse.

Note 12 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12. 2017

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Urbanium Gruppen AS	20	100,00%
Sum	20	100,00%



Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2017	143 981	18 000 000		3 186 985	21 330 966
Fisjon	(57 534)	(2 229 069)	(1 562 570)		(3 849 173)
Årets resultat			(18 534)	(3 186 985)	(3 205 519)
Konsernbidrag			3 242 770		3 242 770
Egenkapital 31.12.2017	86 447	15 770 931	1 661 667		17 519 045

Note 14 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	268 244 070	168 738 134
Garantiforpliktelser - forskuddsbetaling fra boligkjøpere	33 300 000	33 300 000
Garantiforpliktelser - fullførelses- og reklamasjonsgarantier	16 700 000	16 700 000
Sum	318 244 070	218 768 134
Tomt og bygg under oppføring, Hasleveien 10, gnr. 126, bnr. 4 i Oslo	350 000 000	350 000 000
Hasleveien 15, gnr. 126, bnr. 52, snr. 1 og 2 i Oslo	30 000 000	30 000 000
Aksjer i Hasleveien Eiendom AS		
Selvskyldnerkausjon	40 000 000	40 000 000
Sum	420 000 000	420 000 000

Av langsiktig gjeld på kr 268 244 070 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Kortsiktig gjeld på kr 14.416.799 inngår i konsernkontoordning. Aksjer i Urbanium AS er stillet som sikkerhet for ethvert mellomværende.

Note 15 - Fisjon

Hasleveien Næring AS (overtagende selskap) er stiftet i forbindelse med en fisjon i Hasleveien Eiendom AS (overdragende selskap). I forbindelse med fisjonen ble det gjennomført en kapitalnedsettelse i overdragende selskap med kr 57.534. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2017. Anvendt regnskapsprinsipp er kontinuitet på grunn av 100 % uendret eierskap før og etter fisjonen. Det er ikke utarbeidet sammenlignbare tall i årsregnskapet.