



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 907 529
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KIRKEVEIEN 166 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, 26.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	22 002 474	21 133 559
Sum inntekter		22 002 474	21 133 559
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	274 000	274 000
Annen driftskostnad	4	4 491 309	4 508 018
Sum kostnader		4 765 309	4 782 018
Driftsresultat		17 237 165	16 351 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer			3 853 172
Sum finansinntekter			3 853 172
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 507 510	1 678 870
Annen rentekostnad			2 925 173
Annen finanskostnad			1
Sum finanskostnader		1 507 510	4 604 044
Netto finans		-1 507 510	-750 872
Ordinært resultat før skattekostnad		15 729 655	15 600 669
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 759 926	3 896 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 969 729	11 703 765
Årsresultat		11 969 729	11 703 765
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 969 729	11 703 765
Totalresultat		11 969 729	11 703 765
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		11 047 977	11 231 391
Overføringer til/fra annen egenkapital		921 752	472 374



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		11 969 729	11 703 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	100 332 492	99 203 035
Maskiner og anlegg		434 961	708 961
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler		100 767 453	99 911 996
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			22 918 766
Sum finansielle anleggsmidler			22 918 766
Sum anleggsmidler		100 767 453	122 830 762
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		100 767 453	122 830 762
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		16 020 619	15 098 867
Sum opptjent egenkapital		16 020 619	15 098 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	8	36 124 619	35 202 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	349 407	78 316
Andre avsetninger for forpliktelser	9	43 918 002	38 532 996
Sum avsetninger for forpliktelser		44 267 409	38 611 312
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	5 838 613	34 041 395
Sum annen langsiktig gjeld		5 838 613	34 041 395
Sum langsiktig gjeld		50 106 022	72 652 707
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	6	14 536 812	14 975 188
Sum kortsiktig gjeld		14 536 812	14 975 188
Sum gjeld		64 642 834	87 627 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 767 453	122 830 762



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 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeveien 166 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 AS

Org.nr.:988 907 529



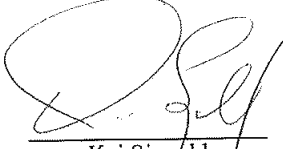


Resultatregnskap			
Kirkeveien 166 AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	<u>22 002 474</u>	<u>21 133 559</u>
Sum driftsinntekter		<u>22 002 474</u>	<u>21 133 559</u>
Avskrivning på varige driftsmidler	3	274 000	274 000
Annen driftskostnad	4	<u>4 491 309</u>	<u>4 508 018</u>
Sum driftskostnader		<u>4 765 309</u>	<u>4 782 018</u>
Driftsresultat		<u>17 237 165</u>	<u>16 351 541</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		0	3 853 172
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 507 510	1 678 870
Rentekostnad		0	2 925 173
Annen finanskostnad		0	1
Resultat av finansposter		<u>-1 507 510</u>	<u>-750 872</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>15 729 655</u>	<u>15 600 669</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 759 926	3 896 904
Årsresultat		<u>11 969 729</u>	<u>11 703 765</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		11 047 977	11 231 391
Annen egenkapital		921 752	472 374
Sum overføringer		<u>11 969 729</u>	<u>11 703 765</u>



Balanse			
Kirkeveien 166 AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	100 332 492	99 203 035
Maskiner og anlegg		434 961	708 961
Sum varige driftsmidler		<u>100 767 453</u>	<u>99 911 996</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	22 918 766
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>22 918 766</u>
Sum anleggsmidler		<u>100 767 453</u>	<u>122 830 762</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
SUM EIENDELER		<u>100 767 453</u>	<u>122 830 762</u>



Balanse			
Kirkeveien 166 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		16 020 619	15 098 867
Sum opptjent egenkapital		16 020 619	15 098 867
Sum egenkapital	8	36 124 619	35 202 867
Gjeld			
Avsetning for forpliktelse			
Utsatt skatt	5	349 407	78 316
Andre avsetninger for forpliktelse	9	43 918 002	38 532 996
Sum avsetning for forpliktelse		44 267 409	38 611 312
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	5 838 613	34 041 395
Sum annen langsiktig gjeld		5 838 613	34 041 395
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	14 536 812	14 975 188
Sum kortsiktig gjeld		14 536 812	14 975 188
Sum gjeld		64 642 834	87 627 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 767 453	122 830 762
Oslo, 28.02.2018 Styret i Kirkeveien 166 AS			
 Lars Patrik Hall styreleder	 Jan Magnus Nordholm styremedlem	 Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder	
Kirkeveien 166 AS, orgnr. 988 907 529			Side 4



Noter 2017

Kirkeveien 166 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 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 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 AS

Note 2 Leieinntekter

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

Note 3 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		102 043 745	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		1 129 457	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	103 173 202	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		2 840 710	
= Bokført verdi 31.12.17	0	100 332 492	0

Årets ordinære avskrivninger

Økonomisk levetid

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	2 427 582	104 471 327
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		1 129 457
= Anskaffelseskost 31.12.17	2 427 582	105 600 784
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	1 992 621	4 833 331
= Bokført verdi 31.12.17	434 961	100 767 453

Årets ordinære avskrivninger

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.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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



Noter 2017

Kirkeveien 166 AS

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.

**Noter 2017**

Kirkeveien 166 AS

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 488 835	3 743 797
Endring i utsatt skatt	271 091	153 107
Skattekostnad ordinært resultat	<u>3 759 926</u>	<u>3 896 904</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 729 655	15 600 669
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 192 843	-625 481
Avgitt konsernbidrag	-14 536 812	-14 975 188
Skattepliktig inntekt	<u>0</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 488 835	3 743 797
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 488 835	-3 743 797
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	1 519 161	326 318	-1 192 843
Sum	<u>1 519 161</u>	<u>326 318</u>	<u>-1 192 843</u>
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	349 407	78 316	-271 091



Noter 2017

Kirkeveien 166 AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	14 536 812	14 975 188
Langsiktig gjeld	5 838 613	34 041 395
Sum gjeld	20 375 425	49 016 583

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 100 332 492,-.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kirkeveien 166 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 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.	1 100 000	19 004 000	15 098 867	35 202 867
+/- Årets resultat			11 969 729	11 969 729
- Avsatt konsernbidrag			-11 047 977	-11 047 977
Egenkapital 31.12.	1 100 000	19 004 000	16 020 619	36 124 619

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



Noter 2017

Kirkeveien 166 AS

Note 9 Garantiforpliktelser

	2017	2016
Garantiforpliktelse Sameiet Kirkeveien 166 D og E	43 918 002	38 532 996

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