



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 056 279
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRYNSENGVEIEN 10 AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Espen Almvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2019

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, 28.02.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 900 632	17 138 791
Annen driftsinntekt		132 431	121 642
Sum inntekter		18 033 063	17 260 433
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 048 334	2 886 319
Annen driftskostnad	8	2 658 510	1 830 713
Sum kostnader		5 706 844	4 717 032
Driftsresultat		12 326 219	12 543 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 848	34 188
Sum finansinntekter		14 848	34 188
Annen rentekostnad		5 171	2 986
Annen finanskostnad		824	7 137
Sum finanskostnader		5 995	10 123
Netto finans		8 853	24 065
Ordinært resultat før skattekostnad		12 335 072	12 567 466
Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 920 291	3 068 697
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 414 781	9 498 769
Årsresultat		9 414 781	9 498 769
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 414 781	9 498 769
Totalresultat		9 414 781	9 498 769
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	11 863 455	11 762 872
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-2 448 674	-2 264 103



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		9 414 781	9 498 769



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 830 954	1 207 616
Sum immaterielle eiendeler		1 830 954	1 207 616
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	100 486 247	100 173 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	49 331	73 009
Sum varige driftsmidler		100 535 578	100 246 248
Sum anleggsmidler		102 366 532	101 453 864
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			33 570
Andre fordringer	2	786 129	178 887
Sum fordringer		786 129	212 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4, 6		
Sum omløpsmidler		786 129	212 456
SUM EIENDELER		103 152 661	101 666 320
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 9	26 973 331	26 973 331
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		26 973 331	26 973 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	54 302 548	56 751 222
Sum opptjent egenkapital		54 302 548	56 751 222
Sum egenkapital		81 275 879	83 724 553
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 405	294 648
Utbytte	2	3 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	2, 2, 4, 6	18 562 376	17 647 119
Sum kortsiktig gjeld		21 876 782	17 941 767
Sum gjeld		21 876 782	17 941 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 152 661	101 666 320



Til generalforsamlingen i Brynsengveien 10 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brynsengveien 10 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 International Standards on Auditing (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.

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Brynsengveien 10 AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 24.01.2019

PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor

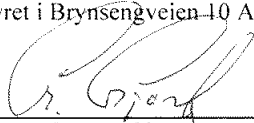


Resultatregnskap				
Brynsengveien 10 AS				
			2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader	Note			
Leieinntekter			17 900 632	17 138 791
Annen driftsinntekt			132 431	121 642
Sum driftsinntekter			<u>18 033 063</u>	<u>17 260 433</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		3 048 334	2 886 319
Annen driftskostnad	8		2 658 510	1 830 713
Sum driftskostnader			<u>5 706 844</u>	<u>4 717 032</u>
Driftsresultat			<u>12 326 219</u>	<u>12 543 401</u>
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt			14 848	34 188
Annen rentekostnad			5 171	2 986
Annen finanskostnad			824	7 137
Resultat av finansposter			<u>8 853</u>	<u>24 065</u>
Ordinært resultat før skattekostnad			12 335 072	12 567 466
Skattekostnad på ordinært resultat	7		2 920 291	3 068 697
Ordinært resultat			<u>9 414 781</u>	<u>9 498 769</u>
Årsresultat			<u>9 414 781</u>	<u>9 498 769</u>
Overføringer				
Avsatt konsernbidrag	9		11 863 455	11 762 872
Avsatt til (fra -) annen egenkapital	9		-2 448 674	-2 264 103
Sum overføringer			<u>9 414 781</u>	<u>9 498 769</u>



Balanse			
Brynsengveien 10 AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	1 830 954	1 207 616
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 830 954</u>	<u>1 207 616</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	100 486 247	100 173 239
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	49 331	73 009
Sum varige driftsmidler		<u>100 535 578</u>	<u>100 246 248</u>
Sum anleggsmidler		<u>102 366 532</u>	<u>101 453 864</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	33 570
Andre kortsiktige fordringer		786 129	178 887
Sum fordringer		<u>786 129</u>	<u>212 456</u>
Sum omløpsmidler		<u>786 129</u>	<u>212 456</u>
Sum eiendeler		<u>103 152 661</u>	<u>101 666 320</u>



Balanse			
Brynsengveien 10 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	26 973 331	26 973 331
Sum innskutt egenkapital		<u>26 973 331</u>	<u>26 973 331</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	54 302 548	56 751 222
Sum opptjent egenkapital		<u>54 302 548</u>	<u>56 751 222</u>
Sum egenkapital		<u>81 275 879</u>	<u>83 724 553</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 405	294 648
Skyldig konsernbidrag	2	15 407 084	15 477 463
Gjeld til konsernselskap	2	3 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	2, 4, 6	3 155 292	2 169 656
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 876 782</u>	<u>17 941 767</u>
Sum gjeld		<u>21 876 782</u>	<u>17 941 767</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>103 152 661</u>	<u>101 666 320</u>
Oslo, 24.01.2019 Styret i Brynsengveien 10 AS			
 Gunnar Gjørtz styreleder			
Brynsengveien 10 AS		Side 2	



Brynsengveien 10 AS - Noter 2018

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektføres og periodiseres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (23 % i 2017) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Konsernregnskap

Morselskap som utarbeider konsernregnskap er Kommunal Landspensjonskasse, Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo.



Brynsengveien 10 AS - Noter 2018

Note 1 Varige driftsmidler

	Leietaker- tilpasninger	Inventar	Tomt	Bygninger	Tekniske installasjoner	Felles	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 624 824	34 764	20 250 000	120 092 063	878 816	236 787	146 117 254
+ Tilgang	3 361 342	0	0	0	0	0	3 361 342
- Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	7 986 166	34 764	20 250 000	120 092 063	878 816	236 787	149 478 596
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-4 386 576	-34 764	0	-44 143 495	-190 728	-187 457	-48 943 018
Balansført verdi 31.12	3 599 590	0	20 250 000	75 948 568	688 088	49 331	100 535 578
Viderebelastning av avskr. (*)	0	0	0	0	0	23 679	23 679
Årets avskrivninger	-602 539	0	0	-2 401 819	-43 976	-23 679	-3 072 013
Sum avskrivninger	-602 539	0	0	-39 123 635	43 976	0	-3 048 334
Økonomisk levetid	10 år	10 år	-	50 år / 10 år	20 år	10 år	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	Ingen avskr	lineær	lineær	lineær	

*Avskrivninger på kr 23 679 er viderebelastet leietaker via felleskostnader.

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Fordringer	
	2018	2017
Fordring på konsernselskap	0	0
Sum	0	0
	Kortsiktig gjeld	
	2018	2017
Trekk konsernkonto	3 147 302	2 129 239
Gjeld til morselskap	3 000 000	0
Avgitt konsernbidrag til morselskap	15 407 084	15 477 463
Sum	21 554 386	17 606 702



Brynsengveien 10 AS - Noter 2018

Note 3 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Note 4 Bundne midler

	2018	2017
Konsernkonto	-3 147 302	-2 129 239
Sum	-3 147 302	-2 129 239

Brynsengveien 10 AS driftskonto i DNB inngår i KLP Eiendom konsernet sin konsernkontoordning. Konsernkontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetstyring for Eiendomskonsernet. Brynsengveien 10 AS har pr. 31.12 trukket kr 3 147 302 på underkonto i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som Brynsengveien 10 AS har på KLP Eiendom AS. Brynsengveien 10 AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift, og midlene er derfor klassifisert i balansen under bankinnskudd, kontanter og lignende.

Selskapet har ingen andre bundne bankinnskudd.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 26 973 331 består av 26 973 331 aksjer pålydende kr. 1. Alle aksjer har like rettigheter.

KLP Eiendom Oslo Holding AS eier samtlige aksjer.

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

KLP Eiendom AS og Brynsengveien 10 AS er overfor DNB solidarisk ansvarlig som selvskyldnerkausionist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontoordningen (se note 4 for mer informasjon angående konsernkontoordningen).

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.



Brynsengveien 10 AS - Noter 2018

Note 7 Skatter

Beregning av utsatt skattefordel

	2018	2017
Midlertidige forskjeller		
Driftsmidler	-8 322 516	-5 250 503
Gevinst- og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-8 322 516	-5 250 503
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-8 322 516	-5 250 503
Utsatt skattefordel (hhv 22 % og 23 %)	1 830 954	1 207 616
Utsatt skattefordel i balansen	1 830 954	1 207 616

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skattefordel og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	12 335 072	12 567 466
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	12 335 072	12 567 466
Endring i midlertidige resultatforskjeller	3 072 013	2 909 997
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	15 407 084	15 477 463
Avgitt konsernbidrag	-15 407 084	-15 477 463
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0

Fordeling av skattekostnaden

Skatt på konsernbidrag	3 543 629	3 714 591
Sum betalbar skatt	3 543 629	3 714 591
Endring i utsatt skattefordel	-623 338	-645 893
Skattekostnad	2 920 291	3 068 697

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt	3 543 629	3 714 591
Skattevirkning av konsernbidrag	-3 543 629	-3 714 591
Betalbar skatt i balansen	0	0



Brynsengveien 10 AS - Noter 2018

Note 8 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet i 2018 og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

	2018	2017
Kostnadsført godtgjørelse (ekskl mva) til revisor fordeler seg slik :		
-revisjon	16 500	16 200
-andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 500	16 200

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	26 973 331	56 751 222	83 724 553
Årets resultat	0	9 414 781	9 414 781
Avgitt konsernbidrag (ekskl. skatt)	0	-11 863 455	-11 863 455
Egenkapital 31.12	26 973 331	54 302 548	81 275 879