



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 126 119
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDSKAUGVEIEN HOLDING AS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 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: Kari Ringdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2019

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, 06.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 354 716	
Sum inntekter		7 354 716	
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning	3,4	2 053 113	
Annen driftskostnad	8	497 102	351 458
Sum kostnader		2 595 855	397 098
Driftsresultat		4 758 861	-397 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			638 915
Annen renteinntekt		3 776	94
Annen finansinntekt		9 091	
Sum finansinntekter	2	12 867	639 009
Annen rentekostnad	2	2 244 025	456 085
Sum finanskostnader		2 244 025	456 085
Netto finans		-2 231 158	182 924
Ordinært resultat før skattekostnad		2 527 703	-214 174
Skattekostnad på ordinært resultat	9	333 212	-22 936
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 194 491	-191 238
Årsresultat		2 194 491	-191 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond		2 600 000	4 000 000
Utbytte		-2 600 000	-4 000 000
Udekket tap			-191 238
Overføring til/fra annen egenkapital		2 194 491	
Sum overføringer og disponeringer		2 194 491	-191 238



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			654 720
Goodwill	4	3 626 082	
Sum immaterielle eiendeler		3 626 082	654 720
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	88 775 333	
Sum varige driftsmidler		88 775 333	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			29 869 028
Lån til foretak i samme konsern			9 530 041
Sum finansielle anleggsmidler			39 399 069
Sum anleggsmidler		92 401 415	40 053 789
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	13	4 566 781	6 250
Sum fordringer		4 566 781	6 250
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 937 144	187 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 937 144	187 564
Sum omløpsmidler		6 503 925	193 814
SUM EIENDELER		98 905 340	40 247 603

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		21 894 000	24 494 000
Sum innskutt egenkapital		22 894 000	25 494 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 372 519	
Udekket tap			2 191 887
Sum opptjent egenkapital		1 372 519	-2 191 887
Sum egenkapital	10	24 266 519	23 302 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	7 756 930	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 756 930	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,13	62 195 568	12 776 400
Sum annen langsiktig gjeld		62 195 568	12 776 400
Sum langsiktig gjeld		69 952 498	12 776 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			31 250
Annen kortsiktig gjeld	13	4 686 323	4 137 840
Sum kortsiktig gjeld		4 686 323	4 169 090
Sum gjeld		74 638 821	16 945 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 905 340	40 247 603



**ÅRSREGNSKAP
2018**

Landskaugveien Holding AS

Forretningsfører:

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



Landskaugveien Holding AS		Resultatregnskap	
		31.12.2018	31.12.2017
DRIFTSINNTEKTER			
Husleieinntekter		6 754 716	0
Annen inntekt		600 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 354 716	0
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning på driftsmidler	3	-1 599 077	0
Avskrivning goodwill	4	-454 036	0
Annen driftskostnad	8	-542 742	-397 098
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 595 855	-397 098
DRIFTSRESULTAT		4 758 861	-397 098
FINANSPOSTER			
Finansinntekter	2	12 867	639 009
Finanskostnader	2	-2 244 025	-456 085
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-2 231 158	182 924
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		2 527 703	-214 174
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-333 212	22 936
ÅRSREGNSKAP		2 194 491	-191 238
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbetaling aksjonærer		-2 600 000	-4 000 000
Overført fra overkurs		2 600 000	4 000 000
Overført annen egenkapital		1 372 519	0
Overført til udekket tap		821 972	-191 238
SUM OVERFØRINGER		2 194 491	-191 238

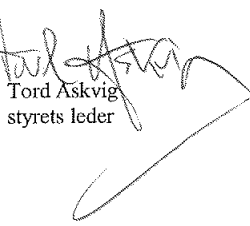


Landskaugveien Holding AS		Balanse	
	Note	31.12.2018	01.01.2018
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	4	3 626 082	4 080 118
Sum immaterielle eiendeler		3 626 082	4 080 118
Varige driftsmidler			
Bygning og tomt	3	88 775 333	90 374 410
Sum varige driftsmidler		88 775 333	90 374 410
SUM ANLEGGSMIDLER		92 401 415	94 454 528
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Justeringsrett mva	13	4 553 114	5 691 393
Andre fordringer		13 667	7 900
Sum fordringer		4 566 781	5 699 293
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 937 144	2 724 889
SUM OMLØPSMIDLER		6 503 925	8 424 182
SUM EIENDELER		98 905 340	102 878 710




Landskaugveien Holding AS		Balanse	
	Note	31.12.2018	01.01.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		21 894 000	24 494 000
Sum innskutt egenkapital		22 894 000	25 494 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 372 519	0
Udekket tap		0	-821 972
Sum opptjent egenkapital		1 372 519	-821 972
Sum egenkapital	10	24 266 519	24 672 028
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	7 756 930	7 423 718
Sum avsetning for forpliktelser		7 756 930	7 423 718
Annen langsiktig gjeld			
Banklån	5	56 640 000	58 115 000
Annen langsiktig gjeld	13	5 555 568	6 666 676
Sum annen langsiktig gjeld		62 195 568	64 781 676
Kortsiktig gjeld			
Avsatt tilbakebetaling kapital		2 600 000	4 000 000
Leverandørgjeld		0	31 250
Påløpne renter		469 254	210 113
Annen kortsiktig gjeld	13	1 617 069	1 759 926
Sum kortsiktig gjeld		4 686 323	6 001 289
SUM GJELD		74 638 821	78 206 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 905 340	102 878 710


Oslo, 12. 03. 2019



Tord Askvig
styrets leder



Bjørn Braaten
styremedlem



Øyvind Norseth
styremedlem



Landskaugveien Holding AS

Noter 2018

Note 0 Fusjon

Selskapet er fusjonert med Enebakkk Eiendom AS med virkning fra 01.01.2018. Fusjonen er gjennomført regnskapsmessig med konsernkontinuitet. I henhold til regnskapsloven § 6.6 er ikke sammenligningstallene i resultatregnskapet omarbeidet. Sammenligningstallene i balansen er omarbeidet.

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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.

Note 2 Sammenlånede resultatposter

	2018
Finanskostnader består av:	
Rentekostnader	2 244 025
Sum finanskostnader	2 244 025
Finansinntekter består av:	
Renteinntekter	3 776
Finansinntekter	9 091
Sum finansinntekter	12 867

Note 3 Varige driftsmidler:

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost bygg 01.01	46 689 833	18 639 048	65 328 881
Tilgang/avgang			
Anskaffelseskost 31.12	46 689 833	18 639 048	65 328 881
Akkumulerte avskrivninger	-5 816 762		-5 816 762
Anskaffelseskost merverdi 01.01	30 602 863	0	30 602 863
Tilgang/avgang			
Anskaffelseskost 31.12	30 602 863	0	30 602 863
Akkumulerte avskrivninger	-1 339 649		-1 339 649
Balanseverdi 31.12	70 136 285	18 639 048	88 775 333
Årets avskrivninger	-1 599 077	0	
Økonomisk levetid	50 år		

Tomtes avskrives ikke, mens forretningsbygget og merverdi avskrives lineært med henholdsvis 2 % og 2,17% per år.

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Skattegoodwill
Anskaffelseskost 01.01	4 540 357
Tilgang/avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	4 540 357
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-914 275
Balanseført verdi pr 31.12	3 626 082
Årest avskrivninger	454 036
Økonomisk levetid	10 år
Avskrivningsplan	Lineær



Note 5 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsperiodens slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	3 926 400
Sum	3 926 400

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller 19.12.2023	45 338 600
---	------------

Eiendeler stilt som sikkerhet

Bygning	70 136 285
Tomt	18 639 048
Sum	88 775 333

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Per avleggelse av regnskapet var selskapets aksjekapital på kr. 1.000.000 som består av 1 000 aksjer à kr. 1 000. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer:	Eierandel %	Antall aksjer
Bmh Invest AS	9,00 %	90
Ariadne Invest AS	7,00 %	70
Heffco AS	6,00 %	60
Øvrige aksjonærer med eierandel < 5%	78,00 %	780
Sum aksjer	100,00 %	1 000

Note 7 Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 8 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er utbetalt NOK 40.000 i styrehonorar i 2018

Det er betalt NOK 41.000 eks mva i ordinært revisjonshonorar, og NOK 12.000 eks mva for annen bistand i 2018

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	-333 212	-837 964
Årets totale skattekostnad	-333 212	-379 012

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	2 527 703	1 171 116
Endring midlertidige forskjeller	333 340	-908 800
Grunnlag betalbar skatt	2 861 043	2 680 575
Anvendt fremførbart underskudd	-2 861 043	-2 680 575
Beregnet betalbar skatt 23% / 24%	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2018	2017
Anleggsmidler	42 098 406	42 431 746
Fremførbart underskudd	-3 213 551	-6 074 594
Forskjeller som ikke inngår i beregningen	-3 626 082	-4 080 118
Sum grunnlag utsatt skatt	35 258 773	32 277 034
Herav grunnlag for beregnet 22 %/23%	35 258 773	32 277 034
Utsatt skatt / (skattefordel) 22%/23 %	7 756 930	7 423 718
Sum utsatt skatt / (skattefordel)	7 756 930	7 423 718



Note 10 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK/ Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	24 494 000	-2 191 887	23 302 113
Fusjon 01.01			1 369 915	1 369 915
Årets resultat			2 194 491	2 194 491
Avsatt til tilbakebetaling		-2 600 000		-2 600 000
Egenkapital 31.12	1 000 000	21 894 000	1 372 519	24 266 519

Note 11 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Note 12 Leieavtaler

Selskapet eier et bygg i Landskaugveien i Enebakk Kommune med gjenværende løpetid på 9,5 år.

Note 13 Forhold knyttet til manglende frivillig momsregistrering av leietaker

BNS Holding AS er leietager i Landskaugveien Holding AS. BNS Holding AS hadde i 2014 en dialog med skatteetaten med hensyn til manglende frivillig momsregistrering for fremleie av eiendommen til BNS Container AS for perioden september 2012 til august 2013. Dette har resultert i et krav om at Enebakk Eiendom AS tilbakeførte inngående moms knyttet til bygget.

Landskaugveien Holding AS vil få tilbakebetalt momsen over en periode på 10 år fra ferdigstillelse i september 2012, med moms for den forholdsmessige perioden hvor frivillig momsregistrering manglet vil være tapt. Dette beløpet ble aktivert på bygget i 2014.

Øvrig moms for den perioden frivillig registrering manglet er tapt og ble således kostnadsført i 2014.

Forholdet er dekket av salgs- og leiekontraktene med BNS Holding AS, der BNS Holding AS har garantert at Landskaugveien Holding AS skal holdes skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført.

All tapt merverdiavgift, og kostnader til finansiering av innbetalingsforpliktelsen, samt økte skattekostnader vil dekkes av BNS Holding AS ved at husleien økes for perioden 2015 til 2021.

Alle øvrige kostnader for Landskaugveien Holding AS knyttet til forholdet er fakturert direkte til BNS Holding AS.

Enebakk Eiendom AS som nå er fusjonert med Landskaugveien Holding AS tok i 2015 opp et gjeldsbrevlån fra DNB på NOK 10 mill for å finansiere innbetalingen av moms.

Dette lånet er garantert av BNS Holding AS, samt selskapets hovedeier. Restlån pr. 31.12.2018 utgjør NOK 5.555.568.

Lånet skal løpe over 9 år med kvartalsvise avdrag på kr 277 777, første gang i 5. februar 2015.

Rentesats p.t. 4,85 % p.a. belastes etterskuddsvis hvert kvartal.

I forbindelse med korrigering av merverdiavgift på husleiefakturaene for periode fra og med september 2012 til og med desember 2013, har Landskaugveien Holding AS en kortsiktig gjeld mot leietaker BNS Holding AS pr NOK 571.429 pr. 31.12.2018.

I tillegg har BNS Holding AS lånt inn et rentefritt beløp på NOK 1 000 000 pr. 31.12.2018 som avregnes ved mottatt justeringsforpliktelse i februar 2019.

Landskaugveien Holding AS har bokført et krav på fremtidig tilbakebetaling av moms - justeringsforpliktelse - på NOK 4.553.114 pr 31.12.2018. Dette inkluderer justering foretatt for termin 6 i 2018 med NOK. 1.138.279.



berge & lundal

Til generalforsamlingen i Landskaugveien Holding AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landskaugveien Holding AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2018
Landskaugveien Holding AS

kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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, 12. mars 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
Registrert Revisor