Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 151 892
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GJERDRUMSVEI 12 EIENDOMSSELSKAP 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, 25.08.2019

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			60 000
Annen driftsinntekt	2	-1 671 310	
Sum inntekter		**-1 671 310**	**60 000**
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad			221 839
Sum kostnader			**221 839**
Driftsresultat		**-1 671 310**	**-161 839**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3 731
Sum finansinntekter			**3 731**
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 543 793	2 695 517
Sum finanskostnader		**6 543 793**	**2 695 517**
Netto finans		**-6 543 793**	**-2 691 786**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-8 215 103**	**-2 853 625**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 534 401	-713 406
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-6 680 702**	**-2 140 219**
Årsresultat	8	**-6 680 702**	**-2 140 219**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-6 680 702**	**-2 140 219**
Totalresultat		**-6 680 702**	**-2 140 219**
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-205 138 153	-2 140 219
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 457 451	

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		**-6 680 702**	**-2 140 219**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	374 950 683	209 722 844
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	**374 950 683**	**209 722 844**
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		**374 950 683**	**209 722 844**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre fordringer	6	206 672 926	5 746 402
Sum fordringer	6	**206 672 926**	**5 746 402**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			1 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			**1 846**
Sum omløpsmidler		**206 672 926**	**5 748 248**
SUM EIENDELER		**581 623 609**	**215 471 091**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital		2 853 625	2 853 625
Sum innskutt egenkapital		**2 883 625**	**2 883 625**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		198 457 451	
Sum opptjent egenkapital		**198 457 451**	
Sum egenkapital	8	**201 341 076**	**2 883 625**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	372	
Sum avsetninger for forpliktelser		**372**	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	380 282 161	212 587 467
Sum annen langsiktig gjeld		**380 282 161**	**212 587 467**
Sum langsiktig gjeld		**380 282 533**	**212 587 467**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6		
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	6		
Sum gjeld		**380 282 533**	**212 587 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**581 623 609**	**215 471 091**

Building a better working world

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 Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap 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 rettvisende 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

Styre og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avvikle 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 rettvisende 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, 9. mai 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor

Årsregnskap

2017

Gjerdrumsvei 12
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:915 151 892

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter		0	60 000
Annen driftsinntekt	2	-1 671 310	0
Sum driftsinntekter		**-1 671 310**	**60 000**
Annen driftskostnad		0	221 839
Sum driftskostnader		**0**	**221 839**
Driftsresultat		**-1 671 310**	**-161 839**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3 731
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-6 543 793	-2 695 517
Resultat av finansposter		**-6 543 793**	**-2 691 786**
Resultat før skattekostnad		**-8 215 103**	**-2 853 625**
Skattekostnad	5	1 534 401	713 406
Ordinært resultat		**-6 680 702**	**-2 140 219**
Årsresultat	8	**-6 680 702**	**-2 140 219**
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		205 138 153	2 140 219
Avsatt til annen egenkapital		198 457 451	0
Sum overføringer		**-6 680 702**	**-2 140 219**

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under arbeid	4	374 950 683	209 722 844
Sum varige driftsmidler	**4**	**374 950 683**	**209 722 844**
Sum anleggsmidler		**374 950 683**	**209 722 844**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer	6	206 672 926	5 746 402
Sum fordringer	**6**	**206 672 926**	**5 746 402**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	1 846
Sum omløpsmidler		**206 672 926**	**5 748 248**
Sum eiendeler		**581 623 609**	**215 471 091**

Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		2 853 625	2 853 625
Sum innskutt egenkapital		**2 883 625**	**2 883 625**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		198 457 451	0
Sum opptjent egenkapital		**198 457 451**	**0**
Sum egenkapital	8	**201 341 076**	**2 883 625**
Gjeld			
Utsatt skatt	5	372	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	380 282 161	212 587 467
Sum annen langsiktig gjeld		**380 282 161**	**212 587 467**
Sum gjeld		**380 282 533**	**212 587 467**
Sum egenkapital og gjeld		**581 623 609**	**215 471 091**

Oslo, 28.02.2018

Styret i Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS

Lars Patrik Hall	Jan Magnus Nordholm	Kai Sjøvold
styreleder	styremedlem	styremedlem/daglig leder

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. 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.

Note 2 Leieinntekter

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

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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 tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er en del av barehouse-avtalen med Fredensborg Norge AS. 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

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	209 722 844	209 722 844
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	165 227 839	165 227 839
= Anskaffelseskost 31.12.17	**374 950 683**	**374 950 683**
= Bokført verdi 31.12.17	**374 950 683**	**374 950 683**

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	**2017**	**2016**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-713 406
Endring i utsatt skatt	-1 534 401	0
Skattekostnad ordinært resultat	**-1 534 401**	**-713 406**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-8 215 103	-2 853 625
Permanente forskjeller	1 543 794	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 617	0
Mottatt konsernbidrag	6 672 926	2 853 625
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	-1 601 502	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 601 502	0
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	1 617	0	-1 617
Sum	**1 617**	**0**	**-1 617**
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	**372**	**0**	**-372**

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	206 672 926	5 707 250
Sum	**206 672 926**	**5 707 250**
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	212 587 467
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	**0**	**212 587 467**

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gjerdrumsvei 12 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	**30 000**		**30 000**

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	**30 000**	**100,0**	**100,0**

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	30 000	0	2 853 625	0	2 883 625
Endringer ført mot EK				0	0
Pr 01.01.2017	**30 000**	**0**	**2 853 625**	**0**	**2 883 625**

Årets resultat			0	-6 680 702	-6 680 702
Mottatt konsernbidrag				205 138 153	205 138 153
Pr 31.12.2017	**30 000**	**0**	**2 853 625**	**198 457 451**	**201 341 076**