



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 480 877
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORGE III DENVER 700 17TH STREET AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
Støperigata 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	34 000	24 000
Sum kostnader		34 000	24 000
Driftsresultat		-34 000	-24 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	1 000
Reversering av tidl nedskrivning	6		38 030 000
Sum finansinntekter			38 031 000
Annen rentekostnad	7	408 000	
Nedskrivning	7	6 284 000	
Valutatap	7	1 386 000	
Sum finanskostnader		8 078 000	
Netto finans		-8 078 000	38 031 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 112 000	38 007 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 112 000	38 007 000
Årsresultat		-8 112 000	38 007 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 112 000	38 007 000
Sum overføringer og disponeringer		-8 112 000	38 007 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	88 304 000	53 864 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 304 000	53 864 000
Sum anleggsmidler		88 304 000	53 864 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	28 000	61 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 000	61 000
Sum omløpsmidler		28 000	61 000
SUM EIENDELER		88 332 000	53 925 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,4	300 000	300 000
Overkurs	4	4 854 000	4 854 000
Sum innskutt egenkapital		5 154 000	5 154 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	40 659 000	48 771 000
Sum opptjent egenkapital		40 659 000	48 771 000
Sum egenkapital		45 813 000	53 925 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			11 000
Kortsiktig konserngjeld	7	40 651 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 868 000	
Sum kortsiktig gjeld		42 519 000	11 000
Sum gjeld		42 519 000	11 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 332 000	53 936 000



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
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Norge III Denver 700 17th Street AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norge III Denver 700 17th Street AS som består av balanse per 31. desember 2016 og 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens 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 regnskapskikk 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.



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 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 disponering av resultatet 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. juni 2017
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2016

Norge III Denver 700 17th Street AS

Virksomhetens art

Norge III Denver 700 17th Street AS er et holdingselskap for eiendomsrelaterte investeringer og deltar i disse som finansiell partner. Selskapet ble stiftet 27. oktober 2006 og har forretningskontor på Bolette Brygge 1 i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det derfor at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og personale

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling.

Miljørapportering

Selskap og datterselskap forurenser i svært liten grad det ytre miljø. Miljøarbeid er likevel en viktig del av virksomheten, hvor fokus rettes mot miljøvennlige tiltak der det er naturlig.

Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som har betydning for avleggelse av årsregnskapet for 2016.

Årsregnskap

Selskapet har et driftsresultat på TNOK -34. Selskapet har i løpet av 2016 kjøpt resterende 35% av aksjene i 17. GT Holding AS. Kjøpet ble finansiert ved et rentebærende USD lån. Rentekostnad knyttet til dette lånet utgjør TNOK 408. Videre har selskapets gjeld i USD gitt et resultatført valutatap på TNOK 1 386. Bokført verdi av aksjene i 17. GT Holding AS er i 2016 nedskrevet med TNOK 6 284, som har resultert i et samlet årsresultat på TNOK -8 112. Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling.

Styret forslår at årets underskudd på TNOK 8 112 dekkes av annen egenkapital.

Oslo, 7. juni 2017



Espen Bjerke
Styreformann



Michael Robert Swank
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	2	34	24
<i>Sum driftskostnader</i>		34	24
DRIFTSRESULTAT		-34	-24
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter		0	1
Nedskrivning / Revsert tilid års nedskrivning	6	-6 283 982	38 030
Rentekostnader	7	-408	-
Valutatap	7	-1 386	-
<i>Netto finansposter</i>		-8 078	38 031
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-8 112	38 007
Skattekostnad	3	-	-
ÅRSRESULTAT		-8 112	38 007
Opplysninger om avsetninger til:			
Overført til/ fra annen egenkapital	4	-8 112	38 007
<i>Sum disponert</i>		-8 112	38 007

Norge III Denver 700 17th Street AS




BALANSE 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
Investeringer i datterselskap	6	88 304	53 864
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		<i>88 304</i>	<i>53 864</i>
<i>Sum anleggsmidler</i>		<i>88 304</i>	<i>53 864</i>
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd	5	28	61
<i>Sum omløpsmidler</i>		<i>28</i>	<i>61</i>
SUM EIENDELER		88 331	53 925
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1,4	300	300
Overkurs	4	4 854	4 854
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<i>5 154</i>	<i>5 154</i>
Annen egenkapital	4	40 659	48 771
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		<i>40 659</i>	<i>48 771</i>
<i>Sum egenkapital</i>		<i>45 813</i>	<i>53 925</i>
KORTSIKTIG GJELD			
Rentebærende kortsiktig gjeld	7	40 651	-
Annen kortsiktig gjeld		1 868	-
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<i>42 519</i>	<i>-</i>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 331	53 925

Oslø, 7. juni 2017


Espen Bjerke
Styreformann


Michael Robert Swank
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk for små foretak.

Konsolideringsprinsipper

Det er i samsvar med regnskapsloven § 3-7 ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet.

Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 %/ 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er uttignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital består av en aksjeklasse, 1 000 ordnære aksjer pålydende NOK 300. Næringsbygg i Norge III AS eier 100 % av aksjene. Alle aksjer har lik stemmerett.

Note 2 Lønnskostnader, godtgjørelser, mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2016 eller 2015.

Honorar til revisor	2016	2015
Revisjonshonorar (inkl. mva)	31	23



Note 3 Skatt

Beløp i NOK 1 000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2016	2015
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-
Sum skattekostnad (+)/inntekt (-)	-	-

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekosnad	-8 112	38 007
Øvrige permanente forskjeller	6 284	-38 030
Årets endring av fremførbart underskudd	1 828	23
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Underskudd til fremføring	2 793	965
Grunnlag beregning utsatt skatt	2 793	965
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-2 793	-965
Balansførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skattefordel	-	-

Selskapets utsatte skattefordel er ikke balansført jfr regel om unntak for små foretak.

Note 4 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapitel	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.	300	4 854	48 771	53 925
Årets resultat			-8 112	-8 112
Egenkapital pr. 31.12.	300	4 854	40 659	45 813

Note 5 Bankinnskudd

Av selskapets kontanter på TNOK 28 utgjør bundne midler kr. 0,-.

Note 6 Datterselskap

Beløp i NOK 1 000

Selskapets navn	Ervervet	Kontor	Eier-/stemmeandel	Kostpris	Resultat	Egenkapital	Valuta
17. GT Holding AS	2007	Oslo	100 %	94 588	-163	80 410	NOK

Selskapet kjøpte i 2016 resterende 35% av aksjene i 17. GT Holding AS for TUSD 4.883 tilsvarende TNOK 40.724.

Aksjeposten er i 2016 nedskrevet med TNOK 6 284. Bokført verdi pr 31.12.2016 utgjør TNOK 88 304

Note 7 Rentebærende kortsiktig gjeld

Selskapet har rentebærende kortsiktig gjeld til Mulberry Investment S.a.r.l. Lånet er gitt i USD og har en rente på 3M USD LIBOR + 1% margin.

Bokført verdi av lånet pr 31.12.16 omregnet i NOK utgjør TNOK 40 851. Rentekostnad for perioden utgjør TNOK 408 og valutaomregning av lånet har gitt et resultatført valutatap på TNOK 1 325.