



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 147 623
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUNNAR SCHJELDERUPSVEI 33
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, 16.06.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 739 795	
Sum inntekter		6 739 795	
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	1 440	
Sum kostnader		1 440	
Driftsresultat		6 738 355	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 435 547	
Sum finanskostnader		2 435 547	
Netto finans		-2 435 547	
Ordinært resultat før skattekostnad		4 302 808	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4	943 479	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 359 329	0
Årsresultat	7	3 359 329	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 359 329	
Totalresultat		3 359 329	
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	3 003 672	
Overføringer til/fra annen egenkapital		355 657	
Sum overføringer og disponeringer		3 359 329	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	107 734 344	
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		
Sum varige driftsmidler	3	107 734 344	
Sum anleggsmidler		107 734 344	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		107 734 344	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	7	1 256 101	
Sum innskutt egenkapital		1 356 101	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	9 261 871	
Sum opptjent egenkapital		9 261 871	
Sum egenkapital		10 617 972	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 048 586	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 048 586	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	91 115 586	
Sum annen langsiktig gjeld		91 115 586	
Sum langsiktig gjeld		93 164 172	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	3 952 200	
Sum kortsiktig gjeld		3 952 200	
Sum gjeld		97 116 372	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 734 344	0



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 Gunnar Schelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gunnar Schelderupsvei 33 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 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

Gunnar Schjelderupsvei 33
Eiendomsselskap AS

Org.nr.:920 147 623



RESULTATREGNSKAP

GUNNAR SCHJELDERUPSVEI 33 EIENDOMSSKAP AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017
Annen driftsinntekt		6 739 795
Sum driftsinntekter		6 739 795
Annen driftskostnad	2	1 440
Sum driftskostnader		1 440
Driftsresultat		6 738 355
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 435 547
Resultat av finansposter		-2 435 547
Ordinært resultat før skattekostnad		4 302 808
Skattekostnad på ordinært resultat	4	943 479
Ordinært resultat		3 359 329
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER		
Årsresultat	7	3 359 329
OVERFØRINGER		
Avsatt konsernbidrag	7	3 003 672
Overført fra annen egenkapital		-355 657
Sum overføringer		3 359 329



BALANSE

GUNNAR SCHJELDERUPSVEI 33 EIENDOMSSKAP AS

EIENDELER	Note	2017
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	107 734 344
Sum varige driftsmidler	3	107 734 344
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Sum anleggsmidler		107 734 344
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
INVESTERINGER		
Sum eiendeler		107 734 344




BALANSE

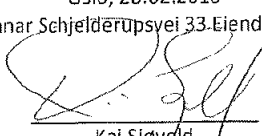
GUNNAR SCHJELDERUPSVEI 33 EIENDOMSSKAP AS

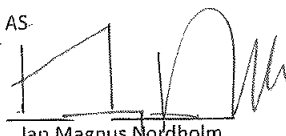
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	6, 7	100 000
Overkurs	7	1 256 101
Sum innskutt egenkapital		1 356 101
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	7	9 261 871
Sum opptjent egenkapital		9 261 871
Sum egenkapital		10 617 972
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		
Utsatt skatt	4	2 048 586
Sum avsetning for forpliktelser		2 048 586
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Øvrig langsiktig gjeld	5	91 115 586
Sum annen langsiktig gjeld		91 115 586
KORTSIKTIG GJELD		
Konserngjeld	5	3 952 200
Sum kortsiktig gjeld		3 952 200
Sum gjeld		97 116 372
Sum egenkapital og gjeld		107 734 344

Oslo, 28.02.2018

Styret i Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS


Lars Patrik Hall
styreleder


Kai Sjøvold
styremedlem/daglig leder


Jan Magnus Nordholm
styremedlem



Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak. 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 Fredensborg Eiendomsselskap AS, org.nr 988 664 332.

Fisjon

Selskapet er nystiftet ved en oppløsningsfisjon av GSV Tomt AS. GSV Tomt overdro eiendommen i Gunnar Schjeldrupsvei 33 gjennom en fisjonsfusjon i 2017, hvor Fredensborg Eiendomsselskap var overdragende selskap. Dette er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.



Note 1 Leieinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte 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.

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.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	107 734 344	107 734 344
= Anskaffelseskost 31.12.17	107 734 344	107 734 344
= Bokført verdi 31.12.17	107 734 344	107 734 344

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	948 528	0
Endring i utsatt skatt	-5 049	0
Skattekostnad ordinært resultat	943 479	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 302 808	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-350 608	0
Avgitt konsernbidrag	-3 952 200	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	948 528	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-948 528	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	8 906 894	8 556 286	-350 608



Sum	8 906 894	8 556 286	-350 608
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	2 048 586	2 053 509	4 923

Note 5 Konsernmellomværende og pantheftelser

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

Gjeld	2017	2016
Årets konsernbidrag	3 952 200	0
Langsiktig gjeld	91 115 586	0
Sum gjeld	95 067 786	0

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 107 734 344,-.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gunnar Schjelderupsvei 33 Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 7 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 12.10.2017	100 000	1 256 101	8 906 214	10 262 315
+/- Årets resultat			3 359 329	3 359 329
Avsatt konsernbidrag			-3 003 672	-3 003 672
Mottatt konsernbidrag			0	0
Egenkapital 31.12.	100 000	1 256 101	9 261 871	10 617 972

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