



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 781 233
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EPISO 3 EDGE HOLDCO 1 AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Yves Barthels
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2018

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, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	496 099	400 893
Sum kostnader		496 099	400 893
Driftsresultat		-496 099	-400 893
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 998 862	4 885 401
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	36 624 549	36 660 621
Annen finansinntekt		4 153 309	692
Sum finansinntekter		68 776 720	41 546 714
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 252	340 858
Annen rentekostnad		24 470 306	28 498 212
Annen finanskostnad		4 830 394	1 910 323
Sum finanskostnader		29 301 952	30 749 394
Netto finans		39 474 768	10 797 320
Ordinært resultat før skattekostnad		38 978 669	10 396 427
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 955	1 436 466
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 972 713	8 959 961
Årsresultat		38 972 713	8 959 961
Årsresultat etter minoritetsinteresser		38 972 713	8 959 961
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			18 592 994
Konsernbidrag		-4 636 147	
Avgitt konsernbidrag		13 456 818	312 672
Overføringer fra overkurs			-6 050 892



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer annen egenkapital		30 152 043	-3 894 813
Sum overføringer og disponeringer		38 972 713	8 959 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,3	368 259 991	409 890 110
Lån til foretak i samme konsern	3,9	714 377 007	723 341 807
Andre langsiktige fordringer	5	5 180 875	6 820 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 087 817 872	1 140 051 916
Sum anleggsmidler		1 087 817 872	1 140 051 916
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		24 546	240 625
Konsernfordringer	3	54 045 594	33 090 999
Sum fordringer		54 070 140	33 331 624
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 769 707	1 439 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 707	1 439 880
Sum omløpsmidler		55 839 847	34 771 504
SUM EIENDELER		1 143 657 720	1 174 823 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	122 400	120 000
Overkurs	8	341 803 932	374 015 422
Sum innskutt egenkapital		341 926 332	374 135 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 858 431	
Sum opptjent egenkapital		35 858 431	
Sum egenkapital		377 784 763	374 135 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	64 666	58 710
Sum avsetninger for forpliktelser		64 666	58 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	748 255 000	777 800 000
Langsiktig konserngjeld			51 500
Sum annen langsiktig gjeld		748 255 000	777 851 500
Sum langsiktig gjeld		748 319 666	777 910 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 469	
Skyldig offentlige avgifter		314 310	-3 596
Utbytte			18 592 994
Kortsiktig konserngjeld	10	13 971 346	757 754
Annen kortsiktig gjeld	11	3 021 166	3 430 636
Sum kortsiktig gjeld		17 553 291	22 777 788
Sum gjeld		765 872 957	800 687 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 143 657 720	1 174 823 420



**Årsregnskap 2017
for
Episo 3 Edge Holdco 1 AS**

Organisasjonsnr. 915781233



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	496 099	400 893
Sum driftskostnader		496 099	400 893
DRIFTSRESULTAT		(496 099)	(400 893)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 998 862	4 885 401
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	36 624 549	36 660 621
Annen finansinntekt		4 153 309	692
Sum finansinntekter		68 776 720	41 546 714
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		1 252	340 858
Annen rentekostnad		24 470 306	28 498 212
Annen finanskostnad		4 830 394	1 910 323
Sum finanskostnader		29 301 952	30 749 394
NETTO FINANSPOSTER		39 474 768	10 797 320
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		38 978 669	10 396 427
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 955	1 436 466
ORDINÆRT RESULTAT		38 972 713	8 959 961
ARSRESULTAT		38 972 713	8 959 961
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		0	18 592 994
Mottatt konsernbidrag		(4 636 147)	0
Avgitt konsernbidrag		13 456 818	312 672
Overføringer fra overkurs		0	(6 050 892)
Overføringer annen egenkapital		30 152 043	(3 894 813)
SUM OVERF. OG DISP.		38 972 713	8 959 961

Årsregnskap for Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Organisasjonsnr. 915781233



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,3	368 259 991	409 890 110
Lån til foretak i samme konsern	3,9	714 377 007	723 341 807
Andre langsiktige fordringer	5	5 180 875	6 820 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 087 817 872	1 140 051 916
SUM ANLEGGSMIDLER		1 087 817 872	1 140 051 916
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	54 045 594	33 090 999
Andre kortsiktige fordringer		24 546	240 625
Sum fordringer		54 070 140	33 331 624
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 769 707	1 439 880
SUM OMLØPSMIDLER		55 839 847	34 771 504
SUM EIENDELER		1 143 657 720	1 174 823 420



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	122 400	120 000
Overkurs	8	341 803 932	374 015 422
Sum innskutt egenkapital		341 926 332	374 135 422
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 858 431	0
Sum opptjent egenkapital		35 858 431	0
SUM EGENKAPITAL		377 784 763	374 135 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	64 666	58 710
Sum avsetning for forpliktelser		64 666	58 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	748 255 000	777 800 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap		0	51 500
Sum annen langsiktig gjeld		748 255 000	777 851 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		748 319 666	777 910 210
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		246 469	0
Skyldig offentlige avgifter		314 310	(3 596)
Utbytte		0	18 592 994
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	13 971 346	757 754
Annen kortsiktig gjeld	11	3 021 166	3 430 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 553 291	22 777 788
SUM GJELD		765 872 957	800 687 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 143 657 720	1 174 823 420

Oslo, den . . . 2018

I styret for **Episo 3 Edge Holdco 1 AS**Yves Barthels
styrets lederMark James Terry
styremedlemErik Søråas Kimmestad
styremedlemNicholas Buchanan Laird
styremedlem



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap

Aksjene er vurdert etter kostmetoden.

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 forskjellene 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Honorar til revisor

2017

Revisjon

40 630

Annen bistand

69 204

Beløpene er inkludert mva.

Noter for Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Organisasjonsnr. 915781233

**Episo 3 Edge Holdco 1 AS****Noter 2017****Note 3 - Datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap**

Med hjemmel i regnskapsloven §3-2, 4. ledd, er det unnlatt å utarbeide konsernregnskap. Selskapet har følgende datterselskap og tilknyttede selskap. Alle tall i NOK 1.000

	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Breiviksenteret AS, Oslo	100%	5 627	12 527	143 856
Tangerud Eiendom AS, Oslo	100%	-620	5 604	25 960
Lilletunveien 3 AS, Oslo	100%	634	31 488	108 128
Hadelandsparken AS, Oslo	100%	-1 939	4 046	-3 403
Grenlands Handelspark II AS, Oslo	100%	-1 286	10 461	23 339
Mo Handelspark AS, Oslo	66%	8 152	62 031	<u>70 379</u>
Sum bokført verdi datterselskap				<u>368 259</u>

Fordringer og gjeld

Gruppert i balansen:

Datterselskap	2017	2016
Fordringer langsiktig	714 377	723 341
Fordringer kortsiktig	54 045	33 090
Konserninterne transaksjoner	2017	2016
Renteinntekter utlån til datterselskap	36 624	36 660
Rentekostnader foretak i samme konsern		

Det er ikke stilt garantier eller sikkerhetsstillelser til fordel for datterselskap.



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 4 - Skattekostnad

Årets skattekostnad	2017
Ordinært resultat før skatt	38 978 669
Permanente og andre forskjeller	- 31 622 045
Mottatt konsernbidrag	6 100 194
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	13 456 818
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	0
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	13 456 818
Ytet konsernbidrag	13 456 818
Inntekt	0
Skatt på årets resultat 24% av 0	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	5 955
Skattekostnad	5 955

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til	31.12.17	31.12.16	Endring
Aksjer og andre verdipapirer	5 346 319	7 300 976	1 954 657
Inntektsført avsatt utbytte	281 160	244 629	-36 531
Framførbart underskudd	0	0	0
Neg. midl. forskjeller som ikke skal utlignes	-5 346 319	-7 300 976	1 957 657
Grunnlag utsatt skattefordel(-)	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt	281 160	244 629	36 531
Utsatt skattefordel (-), 23%/24%	0	0	0
Utsatt skatt, 23%/24%	64 666	58 710	5 955

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Note 5 - Andre langsiktige fordringer

Posten består av	2017	2016
Andre fordringer	120 875	0
Forskuddsbetalte sikringskostnader	5 060 000	6 820 000
Bokført verdi	5 180 875	6 820 000

Note 6 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 7 - Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	2 400	51	122 400

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Eierandel	Verv i selskapet
Episo 3 Edge Holding S.å.r.l	100%	Yves Barthels, styrets leder

Note 8 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egen- kapital
Egenkapital pr. 31.12.16	120 000	374 015 422	0	374 135 422
Kapitalforhøyelse	2 400	497 600	0	500 000
Tilleggsutbytter	0	-32 708 818	0	-32 708 818
Andre endringer	0	-272	0	-272
Mottatt konsernbidrag brutto	0	0	6 100 194	6 100 194
Avgitt konsernbidrag netto	0	0	-10 227 182	-10 227 182
Kons.bidrag ført mot AK i DS	0	0	4 242 342	4 242 342
Skatteeffekt av KB	0	0	-3 229 636	-3 229 636
Årets resultat	0	0	38 972 713	38 972 713
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31.12.17	122 400	341 803 932	35 858 431	377 784 763

Note 9 - Fordringer, gjeld, pantstillelser, garantiforpliktelser

Fordringer som forfaller senere enn ett år;	2017	2016
Langsiktig lånefordringe	<u>704 377 007</u>	<u>723 341 807</u>

Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2017	2016
Pantelån	<u>656 175 000</u>	<u>685 620 000</u>

Gjeld som er sikret ved pant

Pantelån	<u>748 255 000</u>	<u>777 800 000</u>
----------	--------------------	--------------------

Garantistillelser:	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------------	----------	----------

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Posten består av	2017	2016
Avsatt konsernbidrag	13 456 818	416 896
Avsatt konsernbidrag tidligere år ikke betalt	416 896	0
Gjeld til morselskap	<u>97 632</u>	<u>340 868</u>
Bokført verdi	<u>13 971 346</u>	<u>757 754</u>

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av	2017	2016
Påløpt rente	3 013 666	3 404 636
Forskuddsbetalte kostn. og forsk.bet innt.	<u>7 500</u>	<u>26 000</u>
Bokført verdi	<u>3 021 166</u>	<u>3 430 636</u>



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2017	2016
Periodens resultat før skattekostnad		10 396 427
Endring leverandørgjeld		-243 979
Andre tidsavgrensingsposter		1 591 656
Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter		11 744 104
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto endring aksjer i konsernselskap		3 698 886
Utbetaling ved utlån til konsernselskap		-41 605 045
Netto kontantstrøm fra inv. aktiviteter		-37 906 159
Kontstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av nye lån		16 000 000
Innbetaling ved tilføring av ny egenkap.		19 489 339
Utbetaling lån fra konsernselskap		-7 990 746
Netto kontantstrøm fra fin.aktiviteter		27 498 593
Netto endring i kontantbeholdning		1 336 538
Beholdning 01.01.		103 343
Beholdning 31.12		1 439 881



**Årsregnskap 2017
for
Episo 3 Edge Holdco 1 AS**

Organisasjonsnr. 915781233



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	496 099	400 893
Sum driftskostnader		496 099	400 893
DRIFTSRESULTAT		(496 099)	(400 893)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	27 998 862	4 885 401
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	36 624 549	36 660 621
Annen finansinntekt		4 153 309	692
Sum finansinntekter		68 776 720	41 546 714
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		1 252	340 858
Annen rentekostnad		24 470 306	28 498 212
Annen finanskostnad		4 830 394	1 910 323
Sum finanskostnader		29 301 952	30 749 394
NETTO FINANSPOSTER		39 474 768	10 797 320
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		38 978 669	10 396 427
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 955	1 436 466
ORDINÆRT RESULTAT		38 972 713	8 959 961
ÅRSRESULTAT		38 972 713	8 959 961
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		0	18 592 994
Mottatt konsernbidrag		(4 636 147)	0
Avgitt konsernbidrag		13 456 818	312 672
Overføringer fra overkurs		0	(6 050 892)
Overføringer annen egenkapital		30 152 043	(3 894 813)
SUM OVERF. OG DISP.		38 972 713	8 959 961



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,3	368 259 991	409 890 110
Lån til foretak i samme konsern	3,9	714 377 007	723 341 807
Andre langsiktige fordringer	5	5 180 875	6 820 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 087 817 872	1 140 051 916
SUM ANLEGGSMIDLER		1 087 817 872	1 140 051 916
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	54 045 594	33 090 999
Andre kortsiktige fordringer		24 546	240 625
Sum fordringer		54 070 140	33 331 624
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 769 707	1 439 880
SUM OMLØPSMIDLER		55 839 847	34 771 504
SUM EIENDELER		1 143 657 720	1 174 823 420




Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	122 400	120 000
Overkurs	8	341 803 932	374 015 422
Sum innskutt egenkapital		341 926 332	374 135 422
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	35 858 431	0
Sum opptjent egenkapital		35 858 431	0
SUM EGENKAPITAL		377 784 763	374 135 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	64 666	58 710
Sum avsetning for forpliktelser		64 666	58 710
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	748 255 000	777 800 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap		0	51 500
Sum annen langsiktig gjeld		748 255 000	777 851 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		748 319 666	777 910 210
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		246 469	0
Skyldig offentlige avgifter		314 310	(3 596)
Utbytte		0	18 592 994
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	13 971 346	757 754
Annen kortsiktig gjeld	11	3 021 166	3 430 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 553 291	22 777 788
SUM GJELD		765 872 957	800 687 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 143 657 720	1 174 823 420

Oslo, 31.12.2017/

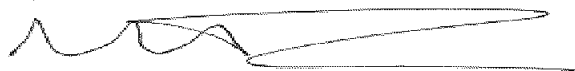
I styret for Episo 3 Edge Holdco 1 AS




Yves Barthelemy
styrets leder



Erik Søråas Kimmestad
styremedlem



Mark James Terry
styremedlem



Nicholas Buchanan Laird
styremedlem



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som antas ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap

Aksjene er vurdert etter kostmetoden.

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 forskjellene 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 skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor

2017

Revisjon	40 630
Annen bistand	69 204
Beløpene er inkludert mva.	



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 3 - Datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollerte selskap

Med hjemmel i regnskapsloven §3-2, 4. ledd, er det unnlatt å utarbeide konsernregnskap. Selskapet har følgende datterselskap og tilknyttede selskap. Alle tall i NOK 1.000

	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenk. 31.12	Bokført verdi 31.12
Breviksentret AS, Oslo	100%	5 627	12 527	143 856
Tangerud Eiendom AS, Oslo	100%	-620	5 604	25 960
Lilletunveien 3 AS, Oslo	100%	634	31 488	108 128
Hadelandsparken AS, Oslo	100%	-1 939	4 046	-3 403
Grenlands Handelpark II AS, Oslo	100%	-1 286	10 461	23 339
Mo Handelpark AS, Oslo	66%	8 152	62 031	70 379
Sum bokført verdi datterselskap				368 259

Fordringer og gjeld

Gruppert i balansen:

	2017	2016
Datterselskap		
Fordringer langsiktig	714 377	723 341
Fordringer kortsiktig	54 045	33 090
Konserninterne transaksjoner	2017	2016
Renteinntekter utlån til datterselskap	36 624	36 660
Rentekostnader foretak i samme konsern		

Det er ikke stilt garantier eller sikkerhetsstillelser til fordel for datterselskap.



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 4 - Skattekostnad

Årets skattekostnad	2017
Ordinært resultat før skatt	38 978 669
Permanente og andre forskjeller	- 31 622 045
Mottattkonsernbidrag	6 100 194
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	13 456 818
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	0
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	13 456 818
Ytet konsernbidrag	13 456 818
Inntekt	0
Skatt på årets resultat 24% av 0	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	5 955
Skattekostnad	5 955

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel

	31.12.17	31.12.16	Endring
Midlertidige forskjeller knyttet til			
Aksjer og andre verdipapirer	5 346 319	7 300 976	1 954 657
Inntektsført avsat utbytte	281 160	244 629	-36 531
Framførbart underskudd	0	0	0
Neg. midl. forskjeller som ikke skal utlignes	-5 346 319	-7 300 976	1 957 657
Grunnlag utsatt skattefordel(-)	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt	281 160	244 629	36 531
Utsatt skattefordel (-), 23%/24%	0	0	0
Utsatt skatt, 23%/24%	64 666	58 710	5 955

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel.

Note 5 - Andre langsiktige fordringer

Posten består av	2017	2016
Restoppgjør salg aksjer	120 575	0
Forskuddsbetalte sikringskostnader	5 060 000	6 820 000
Bokført verdi	5 180 875	6 820 000

Note 6 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 7 - Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	2 400	51	122 400

Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Eierandel	Verv i selskapet
Episo 3 Edge Holding S.å.r.l	100%	Yves Barthels, styrets leder

Note 8 - Egenkapital

	Akse- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egen- kapital
Egenkapital pr. 31.12.16	120 000	374 015 422	0	374 135 422
Kapitalforhøyelse	2 400	497 600	0	500 000
Tilleggsutbytter	0	-32 708 818	0	-32 708 818
Andre endringer	0	-272	0	-272
Mottatt konsemlbidrag brutto	0	0	6 100 194	6 100 194
Avgitt konsemlbidrag netto	0	0	-10 227 182	-10 227 182
Kons.bidrag ført mot AK i DS	0	0	4 242 342	4 242 342
Skatteeffekt av KB	0	0	-3 229 636	-3 229 636
Årets resultat	0	0	38 972 713	38 972 713
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31.12.17	122 400	341 803 932	35 858 431	377 784 763

Note 9 - Fordringer, gjeld, pantstillelser, garantiforpliktelser

Fordringer som forfaller senere enn ett år;	2017	2016
Langsiktig lånefordringer	704 377 007	723 341 807
Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	2017	2016
Pantelån	656 175 000	685 620 000
Gjeld som er sikret ved pant		
Pantelån	748 255 000	777 800 000
Garantistillelser:	0	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Note 10 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Posten består av	2017	2016
Avsatt konsernbidrag	13 456 818	416 896
Avsatt konsernbidrag tidligere år ikke betalt	416 896	0
Gjeld til morselskap	97 632	340 868
Bokført verdi	13 971 346	757 754

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av	2017	2016
Påløpt rente	3013 666	3 404 636
Forsk.bet. kostn. og forsk.bet.innt.	7 500	26 000
Bokført verdi	3 021 166	3 430 636



Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Noter 2017

Kontantstrømoppstilling

	2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Periodens resultat før skattekostnad	38 972 713	10 396 427
Gevinst ved salg av aksjer	-4 151 744	
Nedskrivning aksjer	33 724 538	
Endring leverandørgjeld	246 469	-243 979
Andre tidsavgrensningsposter	-26 923 400	1 591 656
Netto kontantstrøm fra oper. aktiviteter	41 868 576	11 744 104
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto endring aksjer i konsernselskap	-2 350 973	3 698 886
Salg av aksjer	11 293 744	
Utbetaling ved utlån til konsernselskap		-41 605 045
Netto kontantstrøm fra inv.aktiviteter	8 942 771	-37 906 159
Kontstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av nye lån		16 000 000
Tilbakebetaling av lån	-19 445 000	
Innbetaling ved tilføring av ny egenkap.	500 000	19 489 339
Netto endring fordring / gjeld konsernselskap	1 172 297	-7 990 746
Netto kontantstrøm fra fin.aktiviteter	-32 708 818	27 498 593
Utbetaling av utbytte	-32 708 818	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-50 481 521	27 498 593
Netto endring i kontantbeholdning	329 826	1 336 538
Beholdning 01.01.	1 439 881	103 343
Beholdning 31.12	1 769 707	1 439 881

Noter for Episo 3 Edge Holdco 1 AS

Organisasjonsnr. 915781233



NORDMØRE REVISJON

Kristiansund
Aure | Molde | Sunndal
Sunndal | Tingvoll

ROLF K. SÆTHER
THOMAS BJØRSETH
GEIR OVE BRANDSHAUG
Statsautoriserte revisorer
KNUT H. MUNDAL
TORIL ULFSNES
JOSTEIN Ø. IVERSEN
NILS BERGEM
Registrerte revisorer

I samarbeid med
Romsdal Revisjon

Til generalforsamlingen i

Episo 3 Edge HoldCo 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Episo 3 Edge HoldCo 1 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 38 972 713. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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.

NORDMØRE REVISJON AS

Revisorregisteret / Foretaksregisteret NO 961 225 930 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
Storgt. 34, 6508 Kristiansund tlf: 715 715 00 faks: 715 715 01
E-post: kristiansund@nordmore-revisjon. no

Side 1 av 2



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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 og forutsetningen om fortsatt drift 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 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 bokføringskikk i Norge.

Kristiansund 1. juni 2018

Nordmøre Revisjon AS

Geir Ove Brandshaug
statsautorisert revisor