



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 041 261
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TIDEMANDSGÅRDEN AS
Forretningsadresse: c/o Fredensborg Eiendomsselskap AS
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, 05.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	10 220 536	6 925 867
Sum inntekter		10 220 536	6 925 867
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	-217 496	4 164 605
Sum kostnader		-217 496	4 164 605
Driftsresultat		10 438 032	2 761 262
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 407 155	3 276 895
Annen rentekostnad		-60 128	14 081
Annen finanskostnad			26 042
Sum finanskostnader		3 347 027	3 317 019
Netto finans		-3 347 027	-3 317 019
Ordinært resultat før skattekostnad		7 091 005	-555 757
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 064 281	-579 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 026 724	24 142
Årsresultat		5 026 724	24 142
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 026 724	24 142
Totalresultat		5 026 724	24 142
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-19 667 302	
Udekket tap		24 694 026	24 142
Sum overføringer og disponeringer		5 026 724	24 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 336 126	10 400 407
Sum immaterielle eiendeler		8 336 126	10 400 407
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	93 908 591	88 977 819
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4		
Sum varige driftsmidler	4	93 908 591	88 977 819
Sum anleggsmidler		102 244 717	99 378 226
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	19 667 302	
Sum fordringer		19 667 302	
Sum omløpsmidler		19 667 302	0
SUM EIENDELER		121 912 019	99 378 226
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital		3 650 000	3 650 000
Sum innskutt egenkapital		3 750 000	3 750 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 021 032	40 715 058
Sum opptjent egenkapital		-16 021 032	-40 715 058
Sum egenkapital	9	-12 271 032	-36 965 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser	7	3 461 183	1 226 588
Sum avsetninger for forpliktelser		3 461 183	1 226 588
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	127 879 942	135 116 696
Sum annen langsiktig gjeld		127 879 942	135 116 696
Sum langsiktig gjeld		131 341 125	136 343 284
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		2 841 926	
Sum kortsiktig gjeld		2 841 926	
Sum gjeld		134 183 051	136 343 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 912 019	99 378 226



Årsregnskap

2017

Tidemandsgården AS

Org.nr.:990 041 261


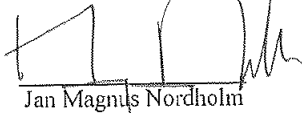
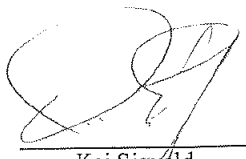


Resultatregnskap			
Tidemandsgården AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekt	2	10 220 536	6 925 867
Sum driftsinntekter		10 220 536	6 925 867
Annen driftskostnad	3	-217 496	4 164 605
Sum driftskostnader		-217 496	4 164 605
Driftsresultat		10 438 032	2 761 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 407 155	3 276 895
Annen rentekostnad		-60 128	14 081
Annen finanskostnad		0	26 042
Resultat av finansposter		-3 347 027	-3 317 019
Ordinært resultat før skattekostnad		7 091 005	-555 757
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 064 281	-579 899
Ordinært resultat		5 026 724	24 142
Årsresultat		5 026 724	24 142
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		24 694 026	24 142
Mottatt konsernbidrag		19 667 302	0
Sum overføringer		5 026 724	24 142



Balanse			
Tidemandsgården AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 336 126	10 400 407
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 336 126</u>	<u>10 400 407</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	93 908 591	88 977 819
Sum varige driftsmidler	4	<u>93 908 591</u>	<u>88 977 819</u>
Sum anleggsmidler		<u>102 244 717</u>	<u>99 378 226</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	6	19 667 302	0
Sum fordringer		<u>19 667 302</u>	<u>0</u>
Investeringer			
Sum omløpsmidler		<u>19 667 302</u>	<u>0</u>
Sum eiendeler		<u>121 912 019</u>	<u>99 378 226</u>



Balanse			
Tidemandsgården AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		3 650 000	3 650 000
Sum innskutt egenkapital		3 750 000	3 750 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-16 021 032	-40 715 058
Sum opptjent egenkapital		-16 021 032	-40 715 058
Sum egenkapital	9	-12 271 032	-36 965 058
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	3 461 183	1 226 588
Sum avsetning for forpliktelser		3 461 183	1 226 588
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	6	127 879 942	135 116 696
Sum annen langsiktig gjeld		127 879 942	135 116 696
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		2 841 926	0
Sum kortsiktig gjeld		2 841 926	0
Sum gjeld		134 183 051	136 343 284
Sum egenkapital og gjeld		121 912 019	99 378 226
Oslo, 28.02.2018 Styret i Tidemandsgården AS			
 Lars Patrik Hall styreleder	 Jan Magnús Nordholm styremedlem	 Kai Sjøvold styremedlem	
Tidemandsgården AS			Side 4



Noter 2017

Tidemandsgården AS

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

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 generell avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/skattefordel oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og skattemessige resultat.

Konsern

Tidemandsgården AS, orgnr. 990 041 261

Side 5



Noter 2017

Tidemandsgården AS

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden AB

Note 2 Leieinntekter

Utleie direkte fra selskapet frem til selskapet ble kjøpt av Heimstaden AB i oktober 2017. Utleie av selskapets eiendom for resten av året har skjedd via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

Note 3 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 har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

	Fast tekn. installasjon	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	105 400 094	105 400 094
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	4 930 772	4 930 772
= Anskaffelseskost 31.12.17	110 330 866	110 330 866
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	16 422 275	16 422 275
= Bokført verdi 31.12.17	93 908 591	93 908 591

Eiendommen er boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.



Noter 2017

Tidemandsgården AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	2 064 281	-579 899
Skattekostnad ordinært resultat	2 064 281	-579 899
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 091 005	-555 757
Permanente forskjeller	0	194 725
Endring i midlertidige forskjeller	-2 969 603	-14 411 533
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 121 402	0
Skattepliktig inntekt	0	-14 772 565
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	7 091 005	-555 757
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 701 841	-138 939
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	48 681
Effekt av endring av skattesats	362 440	433 350
Sum	2 064 281	343 092
Effektiv skattesats	29,1 %	-61,7 %

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	-16 576 722	-17 134 611	-557 888
Fordringer	0	-2 411 715	-2 411 715
Sum	-16 576 722	-19 546 326	-2 969 603
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 667 302	-23 788 703	-4 121 402
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-36 244 024	-43 335 029	-7 091 005
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-8 336 126	-10 400 407	-2 064 281
Effekt av endring av skattesats	362 440	433 350	

**Noter 2017**

Tidemandsgården AS

Note 6 Konsernmellomværende

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

Fordring	2017	2016
Mottatt konsernbidrag	19 667 302	0
Sum fordringer	19 667 302	0
Gjeld		
Gjeld konsernselskap	127 879 942	0
Årets konsernbidrag	0	0
Sum gjeld	127 879 942	0

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 93 908 591.

Note 7 Garantiforpliktelser

	2016	2015
Garantiforpliktelse Sameiet Nedre Gate 8	3 461 183	0

Selskapet eier alle andeler i Sameiet Nedre Gate 8 og er ansvarlige for å dekke sameiets negative egenkapital dersom sameiet selv ikke kan gjøre opp for seg. Forutsetningene om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tidemandsgården AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Noter 2017

Tidemandsgården AS

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	3 650 000	-40 715 058	-36 965 058
+/- Andre endringer				0
+/- Årets resultat			5 026 724	5 026 724
Mottatt konsernbidrag			15 143 823	15 143 823
Egenkapital 31.12.	100 000	3 650 000	-20 544 511	-16 794 511



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 Tidemandsgården AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tidemandsgården 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