



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 192 505  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DR JUELLS PARK AS  
Forretningsadresse: c/o Ø M Fjeld AS  
Gaupevegen 4  
2211 KONGSVINGER

### 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: Jon Solberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2018

### 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, 29.04.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	194 260 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>194 260 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	169 085 888	
Annen driftskostnad	2	28 582	154 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>169 114 470</b>	<b>154 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 145 530</b>	<b>-154 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		115 809	12 349
Annen finansinntekt			834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>115 809</b>	<b>13 183</b>
Annen rentekostnad		891	151
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>891</b>	<b>151</b>
<b>Netto finans</b>		<b>114 918</b>	<b>13 032</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>25 260 448</b>	<b>-141 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 885 292	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 375 156</b>	<b>-141 842</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 375 156</b>	<b>-141 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		18 250 000	
Udekket tap		961 733	-141 842
Annen egenkapital		163 423	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 375 156</b>	<b>-141 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			119 508 990
Sum varer			119 508 990
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 230 000	
Sum fordringer		1 230 000	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	24 577 049	7 702 091
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 577 049	7 702 091
Sum omløpsmidler		25 807 049	127 211 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 807 049</b>	<b>127 211 081</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (200 aksjer à kr 1 000,00)	4	200 000	200 000
Overkurs		794 334	794 334
Sum innskutt egenkapital		994 334	994 334
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		163 423	
Udekket tap			961 733
Sum opptjent egenkapital		163 423	-961 733



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 157 757</b>	<b>32 601</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital			14 352 134
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>14 352 134</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>14 352 134</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			86 611 926
Leverandørgjeld		160 000	7 979 421
Betalbar skatt	6	5 885 292	
Utbytte		18 250 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	354 000	18 235 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 649 292</b>	<b>112 826 347</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 649 292</b>	<b>127 178 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 807 049</b>	<b>127 211 081</b>



## Noter 2017 DR JUELLS PARK AS

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Inntektsføring av prosjekt skjer i henhold til fullførtkontraktmetode, når prosjektet tilfredstiller kravene til å klassifiseres som anleggskontrakt. Forøvrig anses utviklingen og oppføringen som egenregiprojekt.

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 avskrivingsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes og være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.

### Varebeholdning

Selskapet har i 2016 omklassifisert påløpte prosjektkostnader fra anleggsmiddel til omløpsmiddel. Det er fordi tilvirkningen anses som en del av varekretsløpet og til slutt blir fakturert kunden. Varebeholdningen vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### 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.

### 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note 1 - Prosjektinntekter / Prosjektkostnader

Selskapets virksomhet er oppføring av nye boliger i prosjektet Dr Juells Park.

Inntekter fra salg av leiligheter i Dr Juells Park	194 260 000
Prosjektkostnader Dr Juells Park	169 085 888

## Note 2 - Lønn, ansatte, godtgjørelser, lån og sikkerhetsstillelser mm

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse, foretatt sikkerhetsstillelse eller gitt lån til ledende ansatte eller medlemmer av styret i 2017.

Kostnadsført honorar til revisor i 2017 er kr 26 250,- ink mva.

## Note 3 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 4 - Aksjekapital

Foretaket har 200 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 200 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer pr 31.12.17

Citycon Norway AS	100 aksjer	50 %
Ø. M. Fjeld AS	100 aksjer	50 %

Styremedlem Kjell Bjarte Kvinge og Tor Øivind Fjeld eier aksjer i Ø M Fjeld AS.

## Note 5 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	200 000	794 334		(961 733)	32 601
Årets resultat			18 413 423	961 733	19 375 156
Avsatt utbytte			(18 250 000)		(18 250 000)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>200 000</b>	<b>794 334</b>	<b>163 423</b>	<b>0</b>	<b>1 157 757</b>

## Note 6 - Skatt og Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	25 260 448	(141 842)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	1 505 926	(1 276 926)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(2 244 325)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>24 522 049</b>	<b>(1 418 768)</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	5 885 292	
Sum	5 885 292	
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>5 885 292</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	5 885 292	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 885 292</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Omløpsmidler	1 276 926	0	1 276 926
Langsiktig gjeld	0	(229 000)	229 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 244 325)	0	(2 244 325)
Netto forskjeller	(967 399)	(229 000)	(738 399)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	967 399	229 000	738 399
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 52 670





## Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av avsetning til framtidige kostander og garantier.

## Note 8 - Kundefordringer

Spesifikasjon av fordringer

<b>Spesifikasjon kundefordringer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Opptjent ikke fakturerte garasjeplasser	1 230 000	0
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>1 230 000</b>	<b>0</b>



BDO AS  
Storgata 26  
2212 Kongsvinger

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Dr Juells Park AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Dr Juells Park AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 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.

### Styrets og daglig leders 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 internkontroll 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### 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.

Kongsvinger, 9. mars 2018  
BDO AS

Rolf Udnes Glesne  
Statsautorisert revisor