



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 410 976
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLAND 1 AS
Forretningsadresse: c/o Union Eiendomsutvikling AS
Grønland 70A
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: FAZENDA ASSET MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2017

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2016 for 917410976

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 987 821	
Annen driftsinntekt		1 651 900	
Sum inntekter		5 639 721	
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		404 257	
Varekostnad		84 850	
Lønnskostnad		1 145 539	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 550 227	
Annen driftskostnad		3 238 500	
Sum kostnader		8 423 374	
Driftsresultat		-2 783 653	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 494	
Annen finansinntekt		2 818	
Sum finansinntekter		15 312	
Annen rentekostnad		1 441	
Sum finanskostnader		1 441	
Netto finans		13 871	
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 769 782	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-854 651	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 915 131	0
Årsresultat		-1 915 131	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 915 131	
Totalresultat		-1 915 131	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 915 131	
Sum overføringer og disponeringer		-1 915 131	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 748 941	
Sum varige driftsmidler		128 748 941	
Sum anleggsmidler		128 748 941	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 072 949	
Andre fordringer		108 468	
Sum fordringer		1 181 417	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 926	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 926	
Sum omløpsmidler		2 347 342	0
SUM EIENDELER		131 096 283	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	
Overkurs		120 868 201	
Sum innskutt egenkapital		120 898 201	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen egenkapital		-1 915 131	
Sum opptjent egenkapital		-1 915 131	
Sum egenkapital		118 983 070	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 910 585	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 910 585	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		3 910 585	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		889 510	
Skyldige offentlige avgifter		46 693	
Annen kortsiktig gjeld		7 266 424	
Sum kortsiktig gjeld		8 202 627	
Sum gjeld		12 113 212	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 096 283	0



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Independent member

BKR

INTERNATIONAL

Til generalforsamlingen i Grønland 1 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønland 1 AS som viser et underskudd på kr 1 951 131. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 *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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Nitschke AS - Gamle Drammensv. 40 - Postboks 23, NO-1321 Stabekk
Telefon: +47 67 10 77 00 - Telefaks: +47 67 53 59 89 - E-mail: firmapost@nitschke.no - www.nitschke.no
Bankgiro: 8200 02 06853 - Foretaksregisteret: 914 658 314 MVA

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 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 for Grønland 1 AS

Konklusjon om årsberetningen

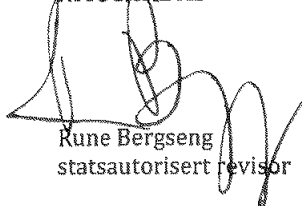
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Stabekk, 19. april 2017

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2016

Grønland 1 AS

Org.nr. 917 410 976



Grønland 1 AS

Innhold

Årsberetning
Resultat
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Grønland 1 AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og lokalisering

Grønland 1 AS ble stiftet 17.6.2016 ved omdannelse av ANS til AS. Omdannelsen er gjennomført i hht reglene om skattefri omdannelse i skatteloven § 11-20. Eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført med regnskapsmessig kontinuitet og til balanseførte verdier.

Selskapets formål er å investere, forvalte og utvikle fast eiendom, samt hva som står i forbindelse med dette. Selskapet har forretningskontor i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets drift og stilling pr. 31.12.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Regnskapet for 2016 er gjort opp med et underskudd på TNOK 1 915. Nedgangen fra 2015 skyldes noe ledighet på eiendommen i 2016. Det er innvilget leiefritak på flere leietakere. Det har også vært større påkostninger på eiendommen i 2016.

Styret har vurdert verdien av anleggsmidlene til å ha en høyere verdi enn bokført. Det er derfor ikke foretatt nedskrivning av disse.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre består av 3 menn.

Det er innarbeidet policy om likebehandling av kjønn ved nyansettelser og styreverv.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, 19.4.2017

Morten Andvig
Styrets leder

Karl-Jann Harsen
Styremedlem

Odd Aksel Wiberg
Styremedlem



Grønland 1 AS

Resultatregnskap

for perioden
1. januar til 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2016	2015
Leieinntekt		3 987 821	8 714 680
Annen driftsinntekt		1 651 900	0
<i>Sum driftsinntekt</i>		<u>5 639 721</u>	<u>8 714 680</u>
<i>Driftskostnad:</i>			
Varekostnad		1 634 646	0
Ordinær avskrivning	4	3 550 227	2 590 000
Annen driftskostnad	3	3 238 501	1 634 389
<i>Sum driftskostnad</i>		<u>8 423 374</u>	<u>4 224 389</u>
Driftsresultat		<u>(2 783 653)</u>	<u>4 490 291</u>
<i>Finansinntekt:</i>			
Annen renteinntekt		12 494	99 708
Annen finansinntekt		2 818	4 145
Annen rentekostnad		1 441	0
<i>Netto finanskostnad</i>		<u>13 871</u>	<u>103 853</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>(2 769 782)</u>	<u>4 594 144</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>(854 651)</u>	<u>0</u>
ÅRSRESULTAT		<u>(1 915 131)</u>	<u>4 594 144</u>
<i>Overføringer:</i>			
Overført til annen egenkapital		<u>(1 915 131)</u>	<u>4 594 144</u>



Grønland 1 AS

Balanse pr. 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler:</i>			
Eiendom og tomt	4	128 748 941	120 238 988
Sum anleggsmidler		128 748 941	120 238 988
Omløpsmidler			
<i>Fordringer:</i>			
Kundefordringer		1 072 949	0
Andre fordringer		108 467	84 850
<i>Sum fordringer</i>		<u>1 181 416</u>	<u>84 850</u>
Bankinnskudd		1 165 926	7 303 229
Sum omløpsmidler		2 347 342	7 388 079
SUM EIENDELER		131 096 283	127 627 067




Grønland 1 AS

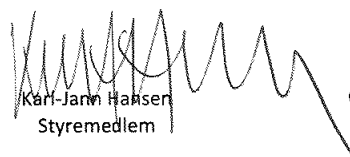
Balanse pr. 31. desember

Alle beløp i NOK

	Noter	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	2	30 000	0
Overkurs	6	120 868 201	0
Annen innskutt egenkapital		0	104 607 234
<i>Sum innskutt egenkapital</i>		<u>120 898 201</u>	<u>104 607 234</u>
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Akkumulert resultat		0	21 056 203
Annen egenkapital		(1 915 131)	0
Sum egenkapital	6	<u>118 983 070</u>	<u>125 663 437</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser:</i>			
Utsatt skatt	5	<u>3 910 585</u>	0
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Leverandørgjeld		889 510	1 405 394
Skyldig offentlige avgifter		46 694	0
Gjeld foretak i samme konsern	7	7 044 279	0
Annen kortsiktig gjeld		222 145	558 236
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		<u>8 202 628</u>	<u>1 963 630</u>
Sum gjeld		<u>12 113 213</u>	<u>1 963 630</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>131 096 283</u>	<u>127 627 067</u>

Oslo, 19.4.2017


Morten Andvig
Styrets leder


Kari-Jann Hansen
Styremedlem


Odd Aksel Wiberg
Styremedlem



Grønland 1 AS

Noter til regnskapet

31. desember 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet ihht norske regnskapsregler for små foretak. Grønland 1 AS ble stiftet 17.6.2016 ved omdannelse av Grønland 1 ANS til aksjeselskap etter reglene om skattefri omdannelse i skatteloven § 11-20. Omdannelsen er gjort med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2016.

Sammenligningstall i regnskapet fra 2015 er hentet fra Grønland 1 ANS.

Klassifisering av balanseposter

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

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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.

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 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.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden. Felleskostnader er presentert netto, der eiers andel er presentert som andre driftskostnader

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av	100	300	30 000
Oversikt over aksjonærene pr 31.12.:		Eierandel	Stemmeandel
Offentlige Bygg AS (1)		99 %	99 %
Andelseier AS (1)		1 %	1 %
Sum		100 %	100 %

Alle andeler gir de samme rettigheter i selskapet.

(1) Representert i styret ved Karl-Jann Hansen og Morten Andvig

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2016.

Det er ikke ytet lån eller annen sikkerhetsstillelse ovenfor noen styremedlemmer eller nærstående av disse.

	2016	2015
Revisor	14 339	16 000
Lovpålagt revisjon	7 151	0
Annen bistand		
Sum	21 490	16 000



Grønland 1 AS

Note 4 Eiendom

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.	133 372 722	10 500 000	143 872 722
Tilgang	12 060 180	0	12 060 180
Anskaffelseskost 31.12.	145 432 902	10 500 000	155 932 902
Akkumulerte avskrivninger 01.01	23 633 734	0	23 633 734
Årets avskrivninger	3 550 227	0	3 550 227
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	27 183 961	0	27 183 961
Bokført verdi 31.12	118 248 941	10 500 000	128 748 941

Økonomisk levetid 50 år *

* Leietakertilpasninger og inventar avskrives over leiekontraktens løpetid.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2016	2015
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	(854 651)	0
Sum	(854 651)	0

Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2015
Resultat før skattekostnad	(2 769 782)	0
Permanente forskjeller	2 945	0
Endring midlertidige forskjeller	(4 718 952)	0
Årets skattegrunnlag	(7 485 789)	0
Betalbar skatt (25%)	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Endring	2016	2015
Anleggsmidler	2 766 837	16 294 105	19 060 942
Utsatt skatt/(skattefordel) 31.12 (24%/25%)	854 651	3 910 585	4 765 236

Note 6 Egenkapital

Årets endring i egenkapitalen	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Stiftelse av selskap	30 000	124 904 416	0	124 934 416
Innarbeidelse utsatt skatt 1.1.16		(4 765 236)	0	(4 765 236)
Resultat fra ANS ved stiftelse		729 021		729 021
Årets resultat			(1 915 131)	(1 915 131)
Egenkapital pr 31.12	30 000	120 868 201	(1 915 131)	118 983 070



Grønland 1 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Langsiktig gjeld:</i>	2016	2015
Offentlige Bygg AS	6 093 750	0
Statlige Bygg AS	500 000	0
Sum langsiktig gjeld	6 593 750	0

<i>Kortsiktig gjeld:</i>	2016	2015
Andelseier AS	90 909	90 909
Offentlige Bygg AS	359 620	269 328
Sum kortsiktig gjeld	450 529	360 237

Note 8 Morselskap / Pantstillelser

Morselskapet til Grønland 1 AS er Offentlige Bygg AS, med forretningskontor i Oslo. Selskapet har stillet bygget som sikkerhet for morselskapets lån på MNOK 271.