



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 198 931  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JOHS. HANSEN EIENDOM DRAMMEN AS  
Forretningsadresse: Sandviksveien 163  
1337 SANDVIKA

### 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: Per H. Arnoldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

### 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, 10.09.2019



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2017             | 2016            |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                  |                 |
| <b>Kostnader</b>  |      |                  |                 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 6    |                  | 50 000          |
| Annen driftskostnad   | 4    | 91 250           | 95 625          |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>91 250</b>    | <b>145 625</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-91 250</b>   | <b>-145 625</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                  |                 |
| Annen renteinntekt  |      | 6 539            | 352             |
| Annen finansinntekt   |      | 5 074 654        |                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>5 081 193</b> | <b>352</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 312 190          | 253 923         |
| Annen finanskostnad   |      | 3                |                 |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>312 193</b>   | <b>253 923</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>4 769 000</b> | <b>-253 570</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                  |                 |
| Udekket tap   |      | 4 677 750        | -399 195        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                      |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2017              | 2016             |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>  |      |                   |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                                       |      |                   |                  |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter | 6    | 100 202           | 100 202          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                                   |      | <b>100 202</b>    | <b>100 202</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                                    |      |                   |                  |
| Investering i datterselskap   | 7    |                   |                  |
| Lån til foretak i samme konsern                                     | 2    |                   |                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap                                  | 7    | 12 040 000        |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler                                   |      |                   | 5 976 000        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                                |      | <b>12 040 000</b> | <b>5 976 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>  |      | <b>12 140 202</b> | <b>6 076 202</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                  |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                  |
| Andre fordringer  |      | 160 654           |                  |
| <b>Sum fordringer</b>   |      | <b>160 654</b>    |                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                          |      |                   |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                                 |      | 203 005           | 722 719          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                      |      | <b>203 005</b>    | <b>722 719</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>   |      | <b>363 659</b>    | <b>722 719</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>12 503 861</b> | <b>6 798 921</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital                   | 3           | 5 468 750         | 5 468 750         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>5 468 750</b>  | <b>5 468 750</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                   |                   |
| Udekket tap                       |             | 1 243 792         | 5 921 543         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-1 243 792</b> | <b>-5 921 543</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 3           | <b>4 224 958</b>  | <b>-452 793</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Konvertible lån                   |             | 8 278 904         | 7 251 714         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>8 278 904</b>  | <b>7 251 714</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>8 278 904</b>  | <b>7 251 714</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>8 278 904</b>  | <b>7 251 714</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>12 503 861</b> | <b>6 798 921</b>  |



**ÅRSRAPPORT**

**2017**

**Grunneiernes Tomteselskap AS**

Organisasjonsnummer: 992198931



| <b>Grunneiernes Tomteselskap AS</b>                    |      |                  |                 |
|--|------|------------------|-----------------|
| Resultatregnskap                                       |      |                  |                 |
| Driftsinntekter og driftskostnader                     | Note | 2017             | 2016            |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 6    | 0                | 50 000          |
| Annen driftskostnad                                    | 4    | 91 250           | 95 625          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             |      | <b>91 250</b>    | <b>145 625</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>-91 250</b>   | <b>-145 625</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |      |                  |                 |
| Annen renteinntekt                                     |      | 6 539            | 352             |
| Annen finansinntekt                                    |      | 5 074 654        | 0               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               |      | 312 190          | 253 923         |
| Annen finanskostnad                                    |      | 3                | 0               |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        |      | <b>4 769 000</b> | <b>-253 570</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Ordinært resultat</b>                               |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Årsunderskudd</b>                                   |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |
| <b>Overføringer</b>                                    |      |                  |                 |
| Overført til udekket tap                               |      | -4 677 750       | 399 195         |
| <b>Sum overføringer</b>                                |      | <b>4 677 750</b> | <b>-399 195</b> |



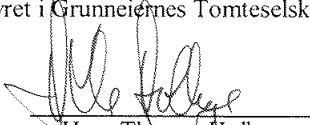
| <b>Grunneiernes Tomteselskap AS</b>  |      |                          |                         |
|--------------------------------------|------|--------------------------|-------------------------|
| Balanse                              |      |                          |                         |
| Eiendeler                            | Note | 2017                     | 2016                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                          |                         |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>        |      |                          |                         |
| Opsjonsavtaler                       | 6    | <u>100 202</u>           | <u>100 202</u>          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>    |      | <b><u>100 202</u></b>    | <b><u>100 202</u></b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                          |                         |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 7    | 12 040 000               | 0                       |
| Investeringer i aksjer og andeler    |      | <u>0</u>                 | <u>5 976 000</u>        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b><u>12 040 000</u></b> | <b><u>5 976 000</u></b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b><u>12 140 202</u></b> | <b><u>6 076 202</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                          |                         |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | <u>160 654</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b><u>160 654</u></b>    | <b><u>0</u></b>         |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 203 005                  | 722 719                 |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b><u>363 659</u></b>    | <b><u>722 719</u></b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b><u>12 503 861</u></b> | <b><u>6 798 921</u></b> |

**Grunneiernes Tomteselskap AS**

## Balanse

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2017              | 2016              |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3        | 5 468 750         | 5 468 750         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>5 468 750</b>  | <b>5 468 750</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                   |                   |
| Udekket tap                       |          | -1 243 792        | -5 921 543        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>-1 243 792</b> | <b>-5 921 543</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>3</b> | <b>4 224 958</b>  | <b>-452 793</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                   |                   |
| Gjeld til selskap i samme konsern |          | 8 278 904         | 7 251 714         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>8 278 904</b>  | <b>7 251 714</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>8 278 904</b>  | <b>7 251 714</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>12 503 861</b> | <b>6 798 921</b>  |

Sandvika, 21/6 - 2018  
Styret i Grunneiernes Tomteselskap AS

  
Hans Thomas Holbye  
Styrets leder



## Grunneiernes Tomteselskap AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### **a) Driftsinntekter**

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

#### **b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### **c) Anleggsmidler**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

#### **e) Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### **f) 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.

**Grunneiernes Tomteselskap AS**

## Noter til regnskapet for 2017

**Note 1 Skatt**

| <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>      | <b>2017</b>             | <b>2016</b>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Resultat for skattekostnad                     | 4 677 750               | -399 195                |
| Permanente forskjeller                         | -5 074 654              | 0                       |
| Endring midlertidige forskjeller               | -473 000                | 50 000                  |
| Årets skattegrunnlag                           | <u>-869 904</u>         | <u>-349 195</u>         |
| <b>Årets skyldige betalbar skatt:</b>          |                         |                         |
| <b>Betalbar skatt</b>                          | <u><u>0</u></u>         | <u><u>0</u></u>         |
| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b> |                         |                         |
| Underskudd til fremføring                      | 8 932 221               | 8 062 317               |
| Immaterielle eiendeler                         | 0                       | 473 000                 |
| Sum  | <u>8 932 221</u>        | <u>8 535 317</u>        |
| <b>23/24 % utsatt skattefordel</b>             | <u><u>2 054 411</u></u> | <u><u>2 048 476</u></u> |

Utsatt skattefordel er ikke oppført i regnskapet i samsvar med GRS for små foretak.

**Skattekostnad i resultatregnskapet fremkommer slik**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| 24/25% skatt av resultat før skatt                 | 1 122 660       | -99 799         |
| Skatt av permanente forskjeller                    | -1 217 917      | 0               |
| Effekt av ikke oppført endring utsatt skattefordel | 95 257          | 99 799          |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>                      | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |

**Note 2 Fordringer og gjeld**

|   | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---|-------------|-------------|
| Fordringer med forfall > 1 år etter 31.12 | 0           | 0           |
| Langs. gjeld forfall > 5 år etter 31.12   | 0           | 0           |

**Note 3 Egenkapital, antall aksjer, aksjeeiere m.v**

|                           | <b>Aksjekapital</b>     | <b>Udekket tap</b>       | <b>Sum</b>              |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 01.01         | 5 468 750               | -5 921 543               | -452 793                |
| Årets resultat            | 0                       | 4 677 750                | 4 677 750               |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <u><u>5 468 750</u></u> | <u><u>-1 243 792</u></u> | <u><u>4 224 958</u></u> |

| <b>Aksjekapital</b>      | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b>        | <b>Bokført</b>         |
|--------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|
| Selskapets aksjekapital: | 4 375 000     | 1,25                    | 5 468 750              |
| Selskapets aksjonærer:   |               | <b>Antall</b>           | <b>%</b>               |
| Johs. Hansen Rederi AS   |               | 4 375 000               | 100,00 %               |
| <b>Sum</b>               |               | <u><u>4 375 000</u></u> | <u><u>100,00 %</u></u> |

Grunneiernes Tomteselskap AS



## Grunneiernes Tomteselskap AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Note 4 Ytelser til daglig leder, styre og revisor

|                        | 2017          | 2016          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Daglig leder           | 0             | 0             |
| Styre                  | 0             | 0             |
| Revisor, revisjon      | 8 750         | 10 625        |
| Revisor, annen bistand | 7 500         | 16 250        |
| <b>Sum</b>             | <b>16 250</b> | <b>26 875</b> |

(Beløpene er inkl. mva.)

#### Note 5 Ansatte, pensjoner m.m.

Det er ingen årsverk sysselsatt i virksomheten. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 6 Opsjonsavtaler

Ved årets slutt har selskapet investert i 1 opsjonsavtale med fremtidig rett til kjøp av tomteområde for fremtidig næringsutvikling.

|                         | 2017     |
|-------------------------|----------|
| Kostpris 01.01          | 573 202  |
| Avgang til kostpris     | -473 000 |
| Kostpris pr 31.12       | 100 202  |
| Akkumulert nedskrivning | 0        |
| Bokført verdi 31.12     | 100 202  |

#### Note 7 Aksjer i tilknyttede selskaper

| Selskap           | Forr.kontor | Eierandel | Resultat  | Egenkap.   | Bokf.verdi |
|-------------------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Realkapital 11 AS | Oslo        | 21,50%    | 2 047 898 | 53 946 738 | 12 040 000 |

Aksjene er oppført til kostpris.



# Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i

**Grunneiernes Tomteselskap AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Grunneiernes Tomteselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 677 750. Årsregnskapet 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 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 (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.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret 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.

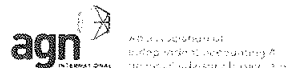
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *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

Telefon: +47 66 84 88 40  
E-mail: [firmapost@stiansen.no](mailto:firmapost@stiansen.no)  
[www.stiansen.no](http://www.stiansen.no)

Postadr.: Postboks 174, N 1378 Nesbru  
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening





## Stiansen & Co AS

Statsautoriserte revisorer

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 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.

Nesbru, den 21. juni 2018

**Stiansen & Co AS**

Per H. Arnoldsen  
Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Grunneiernes Tomteselskap AS – side 2