



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 792 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORJUSBAKKEN 11 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 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: Dag Stian Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		304 000	384 000
Sum inntekter		304 000	384 000
Kostnader			
Varekostnad		1 088 141	
Annen driftskostnad	4	665 911	338 441
Sum kostnader		1 754 052	338 441
Driftsresultat		-1 450 052	45 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 646	1 709
Sum finansinntekter		2 646	1 709
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	259 653	160 200
Annen rentekostnad		1 406 743	1 358 066
Annen finanskostnad		56 250	68 750
Sum finanskostnader		1 722 646	1 587 016
Netto finans		-1 720 000	-1 585 307
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 170 052	-1 539 749
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-275 520	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 894 532	-1 539 749
Årsresultat		-2 894 532	-1 539 749
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 894 532	-1 539 749
Totalresultat		-2 894 532	-1 539 749
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 894 532	-1 539 749
Sum overføringer og disponeringer	6	-2 894 532	-1 539 749



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	23 066 904	21 798 612
Fordringer			
Kundefordringer			32 000
Andre fordringer	1	1 148 000	
Sum fordringer		1 148 000	32 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 261	234 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 661 261	234 935
Sum omløpsmidler		25 876 165	22 065 547
SUM EIENDELER		25 876 165	22 065 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		866 814	-5 666
Sum innskutt egenkapital		896 814	24 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 220 049	2 325 517
Sum opptjent egenkapital		-5 220 049	-2 325 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	6, 8	-4 323 235	-2 301 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			16 999 830
Øvrig langsiktig gjeld	1	8 880 850	6 990 662
Sum annen langsiktig gjeld		8 880 850	23 990 493
Sum langsiktig gjeld		8 880 850	23 990 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 000 000	
Leverandørgjeld		3 000	223 976
Annen kortsiktig gjeld		315 550	152 261
Sum kortsiktig gjeld		21 318 550	376 237
Sum gjeld		30 199 400	24 366 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 876 165	22 065 547



RESULTATREGNSKAP			
TORJUSBAKKEN 11 AS			
	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		304 000	384 000
Sum driftsinntekter		304 000	384 000
Varekostnad		1 088 141	0
Annen driftskostnad	4	665 911	338 441
Sum driftskostnader		1 754 052	338 441
Driftsresultat		-1 450 052	45 559
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 646	1 709
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	259 653	160 200
Annen rentekostnad		1 406 743	1 358 066
Annen finanskostnad		56 250	68 750
Resultat av finansposter		-1 720 000	-1 585 307
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 170 052	-1 539 749
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-275 520	0
Ordinært resultat		-2 894 532	-1 539 749
Årsresultat		-2 894 532	-1 539 749
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 894 532	1 539 749
Sum overføringer	6	-2 894 532	-1 539 749



BALANSE

TORJUSBAKKEN 11 AS

EIENDELER	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	23 066 904	21 798 612
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	32 000
Andre kortsiktige fordringer	1	1 148 000	0
Sum fordringer		1 148 000	32 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 661 261	234 935
Sum omløpsmidler		25 876 165	22 065 547
Sum eiendeler		25 876 165	22 065 547

**BALANSE****TORJUSBAKKEN 11 AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		866 814	-5 666
Sum innskutt egenkapital		896 814	24 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-5 220 049	-2 325 517
Sum opptjent egenkapital		-5 220 049	-2 325 517
Sum egenkapital	6, 8	-4 323 235	-2 301 183
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	16 999 830
Øvrig langsiktig gjeld	1	8 880 850	6 990 662
Sum annen langsiktig gjeld		8 880 850	23 990 492
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 000 000	0
Leverandørgjeld		3 000	223 976
Annen kortsiktig gjeld		315 550	152 261
Sum kortsiktig gjeld		21 318 550	376 237
Sum gjeld		30 199 400	24 366 730
Sum egenkapital og gjeld		25 876 165	22 065 547

Oslo, 21.06.2018
Styret i Torjusbakken 11 AS


Dag Stian Bakken
styreleder/daglig leder


Marie Schønning
styremedlem



TORJUSBAKKEN 11 AS NOTER 2017

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering av 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. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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 kunde- fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Tilvirkningskontrakter

Selskapet utvikler boligeiendom (tilvirkningskontrakter). Regnskapsmessig har selskapet valgt å bruke løpende avregnings metode. Skattemessig benyttes det fullført kontrakts metode.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Inntekter

Selskapets inntekter skriver seg fra utleie av eiendom. Inntektsføring skjer over leieperioden.



Note 1 Nærstående parter

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskap på kr. 8.880.850,-. Gjelden er renteberegnet med 3,6%. Gjelden forfaller først når leiligheter er overført til forbruker med prioritet etter kredittinstitusjon.

Selskapet har en fordring på morselskap på kr. 1.148.000,- som følge av mottatt konsernbidrag. Fordringen nettes mot langsiktig gjeld i 2018.

Note 2 Tilvirkningskontrakter

Verdi 01.01	21 798 612
Tilganger 2017	1 268 292
Verdi 31.12	23 066 904

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført	
30 000	30 000	1	30 000	
Aksjonærer			Aksjer	Eierandel
Signatur Bolig AS			30 000	100,0 %
Totalt antall aksjer			30 000	100,0 %

Samtlige aksjer gir de samme stemmerettigheter ved generalforsamlingen.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til styret og revisor

Personer	2017	2016
Styre	0	0
Revisor, revisjon ekskl mva	12 000	8 000
Revisor, rådgivning ekskl mva	10 500	11 000
Sum	22 500	19 000



Note 5	Skatt	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2017
Resultat før skattekostnad	-1 539 749	-3 170 052
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag		1 148 000
Årets skattegrunnlag	-1 539 749	-2 022 052
25/24% skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	-275 520
Endring i utsatt skatt	0	0
= årets skattekostnad	0	-275 520

Oversikt over midlertidige forskjeller:	31.12.16	31.12.17	Endring
Negative forskjeller			
Gevinst og tapskonto	0	0	0
Underskudd til fremføring	-2 331 183	-4 353 235	2 022 052
Sum negative forskjeller	-2 331 183	-4 353 235	2 022 052
Netto midlertidige forskjeller	-2 331 183	-4 353 235	2 022 052
Utsatt skattefordel 24/23%	-559 484	-1 001 244	
Utsatt skattefordel er ikke balanseført.			

Note 6	Egenkapital			
	Aksje- kapital	Annen innsk ek	Annen egenkapital	Sum
01.01.2017	30 000	-5 666	-2 325 517	-2 301 183
Mottatt konsernbidrag		872 480		872 480
Årets resultat			-2 894 532	-2 894 532
31.12.2017	30 000	866 814	-5 220 049	-4 323 235



Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har gjeld til kredittinstitusjoner på NOK 21 000 000, har i sin helhet forfall 01.09.2018. Lånet er avdragsfritt i løpetiden til forfall. Gjelden er sikret i selskapets varer som har en bokført verdi på NOK 23 066 904.

Note 8 Fortsatt drift

Mer enn 50% av selskapets egenkapital er tapt. Selskapet vil ikke ha nevneverdige inntekter før Torjusbakken 11 er ferdigstilt. Morselskapet Signatur Bolig AS vil sikre videre drift. Styret anser at fortsatt drift er forsvarlig.



Til generalforsamlingen i Torjubakken 11 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Torbakken 11 AS**' årsregnskap som viser et underskudd på **NOK 2.894.532**. 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 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 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.

Adresse: Postb. 1942 Vikå 0125 Oslo	Besøksadresse: Olav V's gate 6 0161 Oslo	Telefon: +47 2193 9300	E-post: firma@partnerrevisjon.no	Nettside: www.partnerrevisjon.no
---	--	---------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET

Side 1 av 2



Uavhengig revisors beretning for Torjusbakken II AS



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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 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 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.

Oslo, 21. juni 2018

PARTNER REVISJON DA

Christian Hadler
Registrert revisor

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET

Side 2 av 2