



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 513 795
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: 17. GATE HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
Støperigata 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2017

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|-----------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 156 518 | 122 620 |
| Sum kostnader | | 156 518 | 122 620 |
| Driftsresultat | | -156 518 | -122 620 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 14 | 4 117 |
| Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi | 6 | | 56 330 723 |
| Sum finansinntekter | | 14 | 56 334 840 |
| Annen finanskostnad | | 6 315 | |
| Sum finanskostnader | | 6 315 | |
| Netto finans | | -6 301 | 56 334 840 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -162 819 | 56 212 220 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -162 819 | 56 212 220 |
| Årsresultat | | -162 819 | 56 212 220 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | 4 | -162 820 | -56 212 220 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -162 820 | -56 212 220 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 0 | |
| Andre fordringer | | | 17 030 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 17 030 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 17 030 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 6 | 80 858 616 | 80 858 616 |
| Sum investeringer | | 80 858 616 | 80 858 616 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 5 | 40 894 | 167 133 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 40 894 | 167 133 |
| Sum omløpsmidler | | 80 899 510 | 81 025 749 |
| SUM EIENDELER | | 80 899 510 | 81 042 779 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 1,4 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Overkurs | 4 | 81 548 499 | 81 548 499 |
| Sum innskutt egenkapital | | 83 148 499 | 83 148 499 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 4 | 2 738 992 | 2 576 172 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 738 992 | -2 576 172 |
| Sum egenkapital | | 80 409 507 | 80 572 327 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 391 003 | 470 452 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 490 003 | 470 452 |
| Sum gjeld | | 490 003 | 470 452 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 80 899 510 | 81 042 779 |



Årsberetning 2016 – 17. Gate Holding AS

Selskapets virksomhet

17. Gate Holding AS investerer i fast eiendom beliggende i Denver, USA, gjennom det heleide datterselskapet 700 17th Street Holding Company LLC. Selskapets forretningskontor ligger i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3–3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Hendelser etter balansedagen

Ingen hendelser etter balansedagen av betydning for regnskapet.

Fremtidig utvikling

Selskapets hovedfokus fremover vil være å optimere driften av eiendomsprosjektet i USA.

Finansiell risiko

Selskapets egenkapital er utsatt for valutasingninger i forholdet NOK/ USD. Selskapet har ingen terminkontrakter for å redusere denne risikoen.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte. Det synes således ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til arbeidsmiljø eller likestilling i selskapets virksomhet. Selskapets styre består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet forurenses i svært begrenset grad det ytre miljø. Miljøarbeid er likevel en viktig del av virksomheten, hvor fokus rettes både mot miljøvennlige tiltak.


Forskning og utvikling

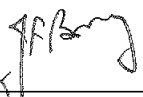
Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

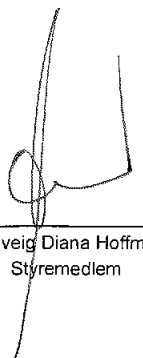
Årsresultat og disponeringer

Selskapets årsresultat ble NOK – 162 820 er overført til annen egenkapital

Oslo, 03. mai 2017


Morten Wettergreen
Styrets leder


Jean-Francois Bossy
Styremedlem


Solveig Diana Hoffmann
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

| Beløp i NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|-----------------|------------|
| DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 156 518 | 122 620 |
| Sum driftskostnader | | 156 518 | 122 620 |
| DRIFTSRESULTAT | | -156 518 | -122 620 |
| FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | | 14 | 4 117 |
| Revsert tidligere års nedskrivning av aksjer | 6 | - | 56 330 723 |
| Annen finanskostnad | | -6 315 | - |
| Netto finansposter | | -6 301 | 56 334 840 |
| RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | -162 820 | 56 212 220 |
| Skattekostnad | 2 | - | - |
| ÅRSRESULTAT | | -162 820 | 56 212 220 |
| Opplysninger om avsetninger til: | | | |
| Overført til/ fra annen egenkapital | 4 | -162 820 | 56 212 220 |
| Sum disponert | | -162 820 | 56 212 220 |



BALANSE 31.12

| Beløp i NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|------|------------|------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Langsiktig fordringer | | - | 17 030 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | - | 17 030 |
| Sum anleggsmidler | | - | 17 030 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Aksjer | 6 | 80 858 616 | 80 858 616 |
| Bankinnskudd | 5 | 40 894 | 167 133 |
| Sum omløpsmidler | | 80 899 510 | 81 025 749 |
| SUM EIENDELER | | 80 899 510 | 81 042 779 |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 1,4 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Overkurs | 4 | 81 548 499 | 81 548 499 |
| Sum innskutt egenkapital | | 83 148 499 | 83 148 499 |
| Annen egenkapital | 4 | -2 738 992 | -2 576 172 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 738 992 | -2 576 172 |
| Sum egenkapital | | 80 409 507 | 80 572 327 |
| GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 99 000 | - |
| Annen kortsiktig gjeld | | 391 003 | 470 452 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 490 003 | 470 452 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 80 899 510 | 81 042 779 |

Oslo, 3. mai 2017

Morten Wettergreen
Styreformann

Jean-Francois Bossy
Styremedlem

Solveig Diana Hoffmann
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk for små foretak.

Endring i regnskapsprinsipper

Selskapets morselskap ble i desember 2015 kjøpt av selskap kontrollert av Blackstone. Blackstone driver sine investeringer som rene investeringsselskap hvor hensikten er å kjøpe, utvikle og selge for å realisere gevinster ved salg. Som følge av Blackstone oppkjøpet er dermed også selskapets kjernevirksomhet endret til rene investeringsaktiviteter. Selskapet er følgelig å anse som et investeringsselskap, som etter GRS er unntatt plikt til å utarbeide konsernregnskap.

Selskapets investeringer i aksjer er følgelig klassifisert som omløpsmidler. Endringen er gjort med retrospektiv effekt for 2015.

Investering i aksjer

Aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivende selskap. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Valuta

Pengeposter i utenlands valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% i 2015 og 24% i 2016 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp i NOK

| Aksjekapitalen består av: | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---------------------------|--------|------------|-------------|
| Ordinære aksjer | 160 | NOK 10 000 | 1 600 000 |

17. Gate Holding AS er heleid datterselskap av Norge III Denver 700 17th Street AS, som igjen er heleid av Næringsbygg i Norge III AS.

Næringsbygg i Norge III AS har 3 aksjonærer pr 31.12. Audrey Holdco S.A.R.L. eier 24 707 392 A-aksjer (80 %) og Green Holdco S.A.R.L. eier 6 176 848 A-aksjer (20 %), Audrey Scandinavian Topco S.A.R.L. eier 30 884 240 (100%) B-aksjer.



Note 2 Skatt

Beløp i NOK

| | | |
|--|------|------|
| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2016 | 2015 |
| Betalbar skatt | - | - |
| Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel | - | - |
| Sum skattekostnad (+)/-inntekt (-) | - | - |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | | |
|---|----------|-------------|
| Resultat før skattekostnad | -162 820 | 56 212 220 |
| Permanente forskjeller | 2 580 | - |
| Nedskrivning / reversert tidligere års nedskrivning | - | -56 330 723 |
| Årets skattegrunnlag | -160 240 | -118 503 |

Oversikt over midlertidige forskjeller:

| | | |
|---------------------------------------|------------|----------|
| Underskudd til fremføring | -1 080 530 | -920 290 |
| Grunnlag beregning utsatt skatt | -1 080 530 | -920 290 |
| Nedvurdering av utsatt skattefordel | 1 080 530 | 920 290 |
| Balanseførte midlertidige forskjeller | - | - |
| Utsatt skattefordel | - | - |

Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelser, mm.

Beløp i NOK

Selskapet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder i 2016 eller 2015.

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Honorar til revisor (inkl. mva) | 2016 | 2015 |
| Ordinær revisjon | 50 413 | 49 119 |
| Annen bistand revisor | 29 115 | - |

Note 4 Egenkapital

Beløp i NOK

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| Egenkapital pr. 1.1. | 1 600 000 | 81 548 499 | -2 576 172 | 80 572 327 |
| Årets resultat | | | -162 820 | -162 820 |
| Egenkapital pr. 31.12. | 1 600 000 | 81 548 499 | -2 738 992 | 80 409 507 |

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.

Note 6 Investering i aksjer

Beløp i NOK

| Selskaps navn | Kontor | Eier-/stemmeandel | Resultat 2016 (i NOK) | Egenkapital (i NOK) | Bokført verdi |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| 700 17th Street Holding LLC | Denver, Colorado, USA | 100 % | 36 898 911 | 126 622 693 | 80 858 616 |

Tidligere års nedskrivninger ble i 2015 reversert i sin helhet med NOK 53 330 723.



Building a better
working world

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
Fax: +47 24 00 24 01

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i 17. Gate Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 17. Gate Holding AS som består av balanse per 31. desember 2016, 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 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvikle 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.

Ernst & Young AS



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mai 2017
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor