



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 895 557 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OLE DEVIKSVEI 10-14 AS
Forretningsadresse: c/o Realkapital Investorservice AS
Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2018

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, 06.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	13,9	32 423 296	31 366 176
Sum inntekter		32 423 296	31 366 176
Kostnader			
Avskrivning	3	3 645 124	3 645 124
Annen driftskostnad	7	84 514	83 139
Sum kostnader		3 729 638	3 728 263
Driftsresultat		28 693 658	27 637 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 082 403	673 500
Annen renteinntekt		1 262	5 442
Sum finansinntekter		1 083 665	678 942
Netto finans		1 083 665	678 942
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		29 777 323	28 316 855
Skattekostnad på ordinært resultat	8	6 007 318	6 005 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 770 005	22 311 167
Årsresultat		23 770 005	22 311 167
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	-18 060 571	-16 174 795
Overføring til/fra annen egenkapital	10	-5 703 855	-6 136 372
Sum overføringer og disponeringer		-23 764 426	-22 311 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4	375 044 132	378 689 256
Sum varige driftsmidler		375 044 132	378 689 256
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		375 045 132	378 690 256
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		153 388	
Konsernfordringer	2	38 461 925	28 272 844
Sum fordringer		38 615 313	28 272 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 495	83 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 495	83 242
Sum omløpsmidler		38 804 808	28 356 086
SUM EIENDELER		413 849 940	407 046 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,10	2 100 000	2 100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs	10	334 756 075	334 756 075
Sum innskutt egenkapital		336 856 075	336 856 075
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	22 210 180	16 500 746
Sum opptjent egenkapital		22 210 180	16 500 746
Sum egenkapital		359 066 255	353 356 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	26 068 601	25 764 621
Sum avsetninger for forpliktelser		26 068 601	25 764 621
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 925 662	6 332 994
Sum annen langsiktig gjeld		4 925 662	6 332 994
Sum langsiktig gjeld		30 994 263	32 097 615
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	2	23 789 422	21 591 906
Sum kortsiktig gjeld		23 789 422	21 591 906
Sum gjeld		54 783 685	53 689 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 849 940	407 046 342



**ÅRSREGNSKAP
2017**

Ole Deviksvei 10-14 AS

Forretningsfører

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 Vika

NO-0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



Ole Deviksvei 10-14 AS		Resultat	
	Noter	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekter	13	31 015 964	29 958 844
Andre driftsinntekter	9	1 407 332	1 407 332
Sum driftsinntekter		32 423 296	31 366 176
Driftskostnader			
Avskrivninger	3	3 645 124	3 645 124
Annen driftskostnad	7	84 514	83 139
Sum driftskostnader		3 729 638	3 728 263
Driftsresultat		28 693 659	27 637 913
Finansposter			
Finansinntekter		1 262	5 442
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	2	1 082 403	673 500
Finanskostnader		0	0
Sum finansposter		1 083 665	678 942
Resultat før skatt		29 777 323	28 316 855
Skattekostnad på ordinært resultat	8	6 007 318	6 005 688
Årsresultat		23 770 005	22 311 167
Disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	10	-5 709 434	-6 136 372
Avsatt til konsernbidrag	10	-18 060 571	-16 174 795
Sum disponeringer		-23 770 005	-22 311 167



Ole Deviksvei 10-14 AS		Balanse	
EIENDELER	Noter	31.12.2017	31.12.2016
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	375 044 132	378 689 256
Sum varige driftsmidler		375 044 132	378 689 256
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	11	1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
SUM ANLEGGSMIDLER		375 045 132	378 690 256
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		153 388	0
Fordring på selskap i samme konsern	2	38 461 925	28 272 844
Sum fordringer		38 615 313	28 272 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 495	83 242
SUM OMLØPSMIDLER		38 804 808	28 356 086
SUM EIENDELER		413 849 940	407 046 342



Ole Deviksvei 10-14 AS			Balanse
EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 10	2 100 000	2 100 000
Overkurs	10	334 756 075	334 756 075
Sum innskutt egenkapital		336 856 075	336 856 075
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	22 210 180	16 500 746
Sum opptjent egenkapital		22 210 180	16 500 746
SUM EGENKAPITAL		359 066 255	353 356 821
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	26 068 601	25 764 621
Sum avsetning for forpliktelser		26 068 601	25 764 621
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	4 925 662	6 332 994
Sum Langsiktig gjeld		4 925 662	6 332 994
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	2	23 789 422	21 591 906
Sum kortsiktig gjeld		23 789 422	21 591 906
SUM GJELD		54 783 685	53 689 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		413 849 940	407 046 342

Oslo, 28. mars 2018


Christian Rytter
styrets leder


Henning E. Astrup
styremedlem


Pernille Holst
styremedlem



Ole Deviksvei 10-14 AS

Noter 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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.

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

Leieinntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og eventuelle endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Spesifikasjon av mellomværende med konsernselskaper, tilknyttet selskap m.v.:

	2017	2016
Renteinntekt til selskap i samme konsern	1 082 403	673 500
Fordringer til selskap i samme konsern	38 461 925	28 272 844
Gjeld til selskap i samme konsern (NLE Ole Deviksv. 10-14 ANS)	-25 513	-25 513
Gjeld til selskap i samme konsern (ODV 10-14 AS)	-23 763 909	-21 566 393

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	364 512 442	38 900 000	403 412 442
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	364 512 442	38 900 000	403 412 442
Akkumulerte avskrivninger 01.01	24 723 186	0	24 723 186
Årets ordinære avskrivninger	3 645 124	0	3 645 124
Akk. avskrivninger pr. 31.12	28 368 310	0	28 368 310
Balanseført verdi 31.12	336 144 132	38 900 000	375 044 132

Økonomisk levetid 100 år -

Note 4 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:

Realkausjonsansvar for gjeld i ODV 10-14 AS	400 000 000
Sum	400 000 000

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):

Tomter, bygninger	375 044 132
Sum	375 044 132

Hjemmelen til selskapets eiendom ligger i NLE Ole Deviksv. 10-14 ANS. Selskapet eies av Ole Deviksvei 10-14 AS (99%) og ODV 10-14 AS (1%).



Ole Deviksvei 10-14 AS

Noter 2017

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på NOK 2 100 000 består av 100 aksjer à NOK 21 000.

Alle aksjer har lik stemmerett og eies av ODV 10-14 AS.

Note 6 Ansatte og tjenestepensjonsordning

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjonsordning er derfor ikke opprettet.

Note 7 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Det er i året ikke utbetalt ytelser eller ytet lån til medlemmer av selskapets styre. Kostnadsført honorar til revisor for regnskapsåret utgjør NOK 30.400 eks mva.

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	5 703 338	5 391 598
Brutto endring utsatt skatt	303 980	614 090
Årets totale skattekostnad	6 007 318	6 005 688

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	29 777 323	28 316 855
Avgitt konsernbidrag morselskap	-23 763 909	-21 566 393
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-6 013 414	-6 750 462
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Beregnet betalbar skatt (24%/25%)	0	0

Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag (24%/25%)	5 703 338	5 391 598
--	-----------	-----------

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2017	2016
Anleggsmidler	113 366 000	107 352 586
Andel i deltakerlignet selskap	-24 258	0
Sum	113 341 742	107 352 586
Utsatt skatt (23%/24%)	26 068 601	25 764 621

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Leietakers investeringer i eiendommen periodiseres over gjenværende leieperiode.

Note 10 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat:	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 100 000	334 756 075	16 500 746	353 356 821
Årets resultat			23 770 005	23 770 005
Konsernbidrag, netto etter skatt			-18 060 571	-18 060 571
Egenkapital 31.12.	2 100 000	334 756 075	22 210 180	359 066 255

Note 11 Investering i datterselskap

	Kostpris	Andel	Egenkapital	Resultat
NLE Ole Deviksv. 10-14 ANS	1 000	99 %	25 258	0

Note 12 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Note 13 Leieavtaler

Selskapet eier Ole Deviksvei 10-14 på Bryn i Oslo kommune. Eiendommen leies ut til ABB AS på to bare-house betingelser. Hovedavtalen som omfatter om lag 90% av leieinntektene løper til 30.06.2022, med et ubegrenset antall 15 års forlengelsesopsjoner til eksisterende betingelser. Den andre leieavtalen løper til 19.06.2019 med to forlengelsesopsjoner å 10 år til eksisterende betingelser.



berge & lundal

Til generalforsamlingen i Ole Deviksvei 10-14 AS

Uavhengig revisors beretning for 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ole Deviksvei 10-14 AS årsregnskap som viser et overskudd på NOK 23.770.005. 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 (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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2017

Ole Deviksvei 10-14 AS

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.

Oslo, 28. mars 2018

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge

Registrert Revisor