



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 952 692
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LUHRTOPPEN 2 AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 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: Harald Meen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2018

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, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	339 512	598 980
Sum kostnader		339 512	598 980
Driftsresultat		-339 512	-598 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	7 708 215	4 540 700
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 450 839	14 437 653
Annen renteinntekt		5 456	18 620
Annen finansinntekt		2 547	
Sum finansinntekter		15 167 057	18 996 973
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	230 490	284 113
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 930 440	6 996 648
Annen rentekostnad		11 276 160	11 397 259
Annen finanskostnad	3		270 733
Sum finanskostnader		16 437 090	18 948 753
Netto finans		-1 270 033	48 220
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 609 545	-550 760
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-146 941	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 462 604	-550 760
Årsresultat	6	-1 462 604	-550 760
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 462 604	-550 760
Totalresultat		-1 462 604	-550 760
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 462 604	-550 760
Sum overføringer og disponeringer		-1 462 604	-550 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		146 941	
Sum immaterielle eiendeler		146 941	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	538 075 515	38 173 724
Lån til foretak i samme konsern	4		520 769 799
Sum finansielle anleggsmidler	8	538 075 515	558 943 523
Sum anleggsmidler		538 222 456	558 943 523
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	34 222 486	4 754 314
Sum fordringer		34 222 486	4 754 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		139 962	4 791 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 962	4 791 883
Sum omløpsmidler		34 362 448	9 546 197
SUM EIENDELER		572 584 904	568 489 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	250 000	250 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		254 000	254 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 641 712	13 104 316
Sum opptjent egenkapital		11 641 712	13 104 316
Sum egenkapital	6	11 895 712	13 358 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		192 388 087
Øvrig langsiktig gjeld	4, 9		361 175 978
Sum annen langsiktig gjeld			553 564 065
Sum langsiktig gjeld		0	553 564 065
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	188 888 087	
Leverandørgjeld		9 688	35 350
Annen kortsiktig gjeld	4, 9	371 791 418	1 531 989
Sum kortsiktig gjeld		560 689 193	1 567 339
Sum gjeld		560 689 193	555 131 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		572 584 904	568 489 720



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Luhrtoppen 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Luhrtoppen 2 AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 revisjonen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for å gi et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 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.

Drammen , 4. juni 2018
ERNST & YOUNG AS


Bjørn Baklid
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017

Luhrtoppen 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 952 692



Resultatregnskap			
Luhrtoppen 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	<u>339 512</u>	<u>598 980</u>
Sum driftskostnader		<u>339 512</u>	<u>598 980</u>
Driftsresultat		<u>-339 512</u>	<u>-598 980</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	7 708 215	4 540 700
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 450 839	14 437 653
Annen renteinntekt		5 456	18 620
Annen finansinntekt		2 547	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	230 490	284 113
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 930 440	6 996 648
Annen rentekostnad		11 276 160	11 397 259
Annen finanskostnad	3	0	270 733
Resultat av finansposter		<u>-1 270 033</u>	<u>48 220</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 609 545	-550 760
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-146 941</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat		<u>-1 462 604</u>	<u>-550 760</u>
Årsresultat	6	<u>-1 462 604</u>	<u>-550 760</u>
Overført fra annen egenkapital		<u>1 462 604</u>	<u>550 760</u>
Sum overføringer		<u>-1 462 604</u>	<u>-550 760</u>



Balanse			
Luhrtoppen 2 AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel		146 941	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>146 941</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	538 075 515	38 173 724
Lån til foretak i samme konsern	4	0	520 769 799
Sum finansielle anleggsmidler	8	<u>538 075 515</u>	<u>558 943 523</u>
Sum anleggsmidler		<u>538 222 456</u>	<u>558 943 523</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	34 222 486	4 754 314
Sum fordringer		<u>34 222 486</u>	<u>4 754 314</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		139 962	4 791 883
Sum omløpsmidler		<u>34 362 448</u>	<u>9 546 197</u>
Sum eiendeler		<u>572 584 904</u>	<u>568 489 720</u>

**Balanse**

Luhrtoppen 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	250 000	250 000
Overkurs		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		<u>254 000</u>	<u>254 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 641 712	13 104 316
Sum opptjent egenkapital		<u>11 641 712</u>	<u>13 104 316</u>
Sum egenkapital	6	<u>11 895 712</u>	<u>13 358 316</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	192 388 087
Øvrig langsiktig gjeld	4, 9	0	361 175 978
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>553 564 065</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	188 888 087	0
Leverandørgjeld		9 688	35 350
Annen kortsiktig gjeld	4, 9	371 791 418	1 531 989
Sum kortsiktig gjeld		<u>560 689 193</u>	<u>1 567 339</u>
Sum gjeld		<u>560 689 193</u>	<u>555 131 404</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>572 584 904</u>	<u>568 489 720</u>

Oslo, 31.05.2018
Styret i Luhrtoppen 2 AS_____
Stefan Lanefelt
Styrets leder_____
Nicholas Parsons
Styremedlem_____
Andrew Pettit
Styremedlem_____
Are Skindlo
Styremedlem_____
Thor Bjørdal
Styremedlem / Daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i drift, utleie og investering i næringsseiendom.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andeler i deltagerlignede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden.

Fordringer

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

Skatt

Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 reverseres i samme periode er utlignet.



Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønn

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Det er ikke kostnadsført andre godtgjørelser i 2017.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 41 318.

Note 3 Aksjer i datterselskaper

AKSJER	Eierandel	Resultat 2017	Egenkapital 2017	Balanseført verdi
Luhrtoppen Invest AS	100 %	3 767 301	570 893 109	536 242 281
Luhrtoppen Partinvest AS	100 %	4 971	675 377	410 000
Rødsetvegen 25 AS	100 %	-60 962	1 423 234	1 423 234
Sum		3 711 310	572 991 720	538 075 515

Investeringer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Mottatt konsernbidrag fra datterselskap utgjør kr 7 714 944 i 2017 og er inntektsført som finansinntekt.

Rødsetvegen 25 AS er balanseført til nedskrevet verdi. I 2017 er investeringen nedskrevet med kr 230 490, og samlet nedskrivning utgjør kr 971 033 pr. 31.12.2017.

Det ble den 6. mars 2018 inngått avtale om salg av eiendommen Luhrtoppen 2 til Vinterparken Holding AS med ovetagelse 29. juni 2018. Transaksjonen gjennomføres gjennom salg av aksjene i Luhrtoppen Invest AS og Luhrtoppen Partinvest AS.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2017	2016
Luhrtoppen Invest AS	21 197 163	508 042 176
Luhrtoppen Partinvest AS	5 292 317	5 109 005
Rødsetvegen 25 AS	0	7 618 614
SUM	26 489 480	520 769 795

Gjeld	2017	2016
Rødsetvegen 25 AS	1 947 895	0
Tangerud Øst I ANS	49 356 181	45 499 226
Tangerud Øst III ANS	218 333 460	215 167 213
Sum	269 637 537	260 666 439

Renteinntekt fra foretak i samme konsern utgjør for 2017 kr 7 450 839

Rentekostnad fra foretak i samme konsern utgjør for 2017 kr 4 930 440

Det er ikke inngått nedbetalingsavtale mellom selskapene, og det er ikke stilt sikkerhet for lånet. Konsernmellomværende er klassifisert som langsiktig.

Fordring og gjeld på konsernbidrag er klassifisert som kortsiktig. Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper for 2017 utgjør kr 7 714 944. Det er ikke avgitt konsernbidrag til datterselskap for 2017.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-146 941	0
Skattekostnad ordinært resultat	-146 941	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 609 545	-550 760
Permanente forskjeller	-7 477 725	-3 989 943
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	7 714 944	4 540 700
Avskåret rentefradrag	733 451	0
Skattepliktig inntekt	-638 875	-3
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 851 587	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 851 587	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-638 878	-3	638 875
Avskåret rentefradrag	-733 451	0	733 451
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	733 451	3	-733 448
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-638 878	0	638 878
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-146 942	0	146 942
Effekt av endring av skattesats	6 389		

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	250 000	4 000	13 104 316	13 358 316
Endringer ført mot EK	0	0	0	0
Pr 01.01.2017	250 000	4 000	13 104 316	13 358 316
Pr. 01.01.2017	250 000	4 000	13 104 316	13 358 316
Årets resultat	0	0	-1 462 604	-1 462 604
Pr 31.12.2017	250 000	4 000	11 641 712	11 895 712

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko

Note 7 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Luhrtoppen 2 AS pr. 31.12.2017 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	800	250	200 000
B-aksjer	100	250	25 000
C-aksjer	100	250	25 000
Sum	1 000	250	250 000

Alle aksjer er likestilt.

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2017 var:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel
Revcap Estates 17 Ltd	800	0	0	800	80 %
Colliers IPC Ltd.	0	100	0	100	10 %
Colliers Invest AS	0	0	100	100	10 %
Totalt antall aksjer	800	100	100	1 000	100 %

Samtlige aksjonærer er representert i styret.



Note 8 Lån og sikkerhetsstillelse til kredittinstitusjoner

Gjeldsforpliktelser og lån

Gjeld sikret med pant utgjør pr 31.12.2017 kr 188 888 087, og forventes innfridd 29.06.2018 ifm med salg av eiendommen Luhrtoppen 2 AS. Det vises til informasjon i note 3.

Lån til kredittinstitusjoner er sikret med pant i aksjer og enkle pengekrav, samt realkausjon fra datterselskaper.

Bokført verdi av selskapets egne anleggsmidler stillet som sikkerhet er kr 536 652 281.

Note 9 Lån fra eiere

Revcap Estates 17 Ltd	80 561 846
Colliers International Property Consultants Ltd	10 070 233
Colliers Invest AS	10 070 233
SUM	100 702 312

Lån forventes innfridd i 2018 og er i balansen klassifisert som Annen Kortsiktig Gjeld