



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 318 176
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BROBEKKVEIEN 31 SENTER AS
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 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: Kai Sjøvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.02.2018

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, 30.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 282 970	2 566 032
Sum inntekter		2 282 970	2 566 032
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	307 399	307 324
Sum kostnader		307 399	307 324
Driftsresultat		1 975 571	2 258 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26	833
Sum finansinntekter		26	833
Rentekostnad til foretak i samme konsern		551 658	688 010
Sum finanskostnader		551 658	688 010
Netto finans		-551 632	-687 177
Ordinært resultat før skattekostnad	5	1 423 939	1 571 531
Skattekostnad på ordinært resultat		341 674	407 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 082 265	1 164 481
Årsresultat		1 082 265	1 164 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 082 265	1 164 481
Totalresultat		1 082 265	1 164 481
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 082 265	1 164 481
Sum overføringer og disponeringer		1 082 265	1 164 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		340 023
Sum immaterielle eiendeler			340 023
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	17 559 751	17 551 022
Sum varige driftsmidler		17 559 751	17 551 022
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	7	1 823 433	2 130 757
Sum finansielle anleggsmidler		1 823 433	2 130 757
Sum anleggsmidler		19 383 184	20 021 802
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			333 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			333 712
Sum omløpsmidler		0	333 712
SUM EIENDELER		19 383 184	20 355 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap		-10 696	1 071 569
Sum opptjent egenkapital		10 696	-1 071 569
Sum egenkapital	9	110 696	-971 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 651	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 651	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6	19 270 837	20 933 133
Sum annen langsiktig gjeld		19 270 837	20 933 133
Sum langsiktig gjeld		19 272 488	20 933 133
Kortsiktig gjeld			
Skyldige offentlige avgifter			393 950
Kortsiktig konserngjeld	6		
Sum kortsiktig gjeld			393 950
Sum gjeld		19 272 488	21 327 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 383 184	20 355 514



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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Brobekkveien 31 Senter AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brobekkveien 31 Senter 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 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 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 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.

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, fortalskning, 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 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, 26. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Org.nr.:996 318 176



Resultatregnskap			
Brobekkveien 31 Senter AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	2	2 282 970	2 566 032
Sum driftsinntekter		2 282 970	2 566 032
Annen driftskostnad	3	307 399	307 324
Sum driftskostnader		307 399	307 324
Driftsresultat		1 975 571	2 258 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		26	833
Rentekostnad til foretak i samme konsern		551 658	688 010
Resultat av finansposter		-551 632	-687 177
Ordinært resultat før skattekostnad	5	1 423 939	1 571 531
Skattekostnad på ordinært resultat		341 674	407 050
Årsresultat		1 082 265	1 164 481
Overføringer			
Dekning av tidligere udekket tap		1 082 265	1 164 481
Sum overføringer		1 082 265	1 164 481

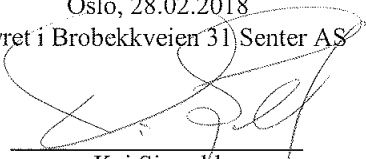


Balanse			
Brobekkveien 31 Senter AS			
EIENDELER	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	340 023
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>340 023</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	17 559 751	17 551 022
Sum varige driftsmidler		<u>17 559 751</u>	<u>17 551 022</u>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7	1 823 433	2 130 757
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 823 433</u>	<u>2 130 757</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 383 184</u>	<u>20 021 802</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter		0	333 712
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>333 712</u>
SUM EIENDELER		<u>19 383 184</u>	<u>20 355 514</u>



Balanse			
Brobekkveien 31 Senter AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 696	-1 071 569
Sum opptjent egenkapital		10 696	-1 071 569
Sum egenkapital	9	110 696	-971 569
Gjeld			
Utsatt skatt		1 651	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 651	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	19 270 837	20 933 133
Sum annen langsiktig gjeld		19 270 837	20 933 133
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	393 950
Sum kortsiktig gjeld		0	393 950
Sum gjeld		19 272 488	21 327 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 383 184	20 355 514

Oslo, 28.02.2018
Styret i Brobekkveien 31 Senter AS


Kai Sjøvold
styreleder/daglig leder

Brønnøysundregistrene



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling.

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.

Hovedregel for vurdering og 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.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

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 kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Konsern

Selskapet er datterselskap i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Fredensborg Eiendomsselskap AS, org.nr 988 664 332.

Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er en del av barehouse-avtalen med Fredensborg Norge AS. Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.

Note 4 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		17 832 245	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		8 729	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	17 840 974	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		281 224	
= Bokført verdi 31.12.17	0	17 559 750	0



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		17 832 245
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		8 729
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	17 840 974
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17		281 224
= Bokført verdi 31.12.17	0	17 559 750

Eiendommen er en boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendommen da denne har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	341 674	407 050
Skattekostnad ordinært resultat	341 674	407 050
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 423 939	1 571 531
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-215 191	-212 414
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 208 748	-1 359 118
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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
Varige driftsmidler	1 195 358	980 168	-215 191
Sum	1 195 358	980 168	-215 191
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 188 180	-2 396 928	-1 208 748
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	7 178	-1 416 761	-1 423 939
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	1 651	-340 023	-341 674



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Note 6 Konsernmellomværende og pantheftelser

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld	2017	2016
Langsiktig gjeld	19 270 837	20 933 133
Sum gjeld	19 270 837	20 933 133

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.
Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 17 559 751,-.

Note 7 Periodiserte kostnader

	2017	2016
Oppussingstilskudd leietaker	1 823 433	2 130 757
Sum periodiserte kostnader	1 823 433	2 130 757

Tilskuddet periodiseres over leiekontraktens løpetid frem til 2021 og 2024.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Brobekkveien 31 Senter AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



Noter 2017

Brobekkveien 31 Senter AS

Note 9 Egenkapitalendring

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	100 000	0	-1 071 569	-971 569
Årets resultat			1 082 265	1 082 265
Mottatt konsernbidrag			0	0
Avgitt konsernbidrag		0	0	0
Egenkapital 31.12.	100 000	0	10 696	110 696