



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 081 218  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRASDALEN 20-30 AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

### 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: Ivar Mjåland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2018

### 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, 20.05.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 701 204	6 976 436
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 701 204</b>	<b>6 976 436</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 490 936	1 490 937
Annen driftskostnad	2	532 901	1 051 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 023 837</b>	<b>2 542 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 677 367</b>	<b>4 433 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		454	228
Annen finansinntekt		5 535	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 989</b>	<b>228</b>
Annen rentekostnad		1 141 322	1 178 722
Annen finanskostnad		332	27
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 141 654</b>	<b>1 178 749</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 135 665</b>	<b>-1 178 521</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 541 702</b>	<b>3 255 247</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	884 548	841 220
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		3 233 737	2 931 866
Overføringer til/fra annen egenkapital		-576 583	-517 838



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer	5	2 657 154	2 414 027



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	794 419	657 787
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>794 419</b>	<b>657 787</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	25 860 155	27 351 091
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 860 155</b>	<b>27 351 091</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 654 574</b>	<b>28 008 878</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		183 162	103 637
Andre fordringer		39 494	87 600
<b>Sum fordringer</b>		<b>222 656</b>	<b>191 237</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 068	502 620
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>76 068</b>	<b>502 620</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>298 724</b>	<b>693 858</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 953 298</b>	<b>28 702 735</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 5	1 679 132	2 255 714
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 679 132</b>	<b>2 255 714</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 779 132</b>	<b>2 355 714</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	20 727 759	22 157 283
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 727 759</b>	<b>22 157 283</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 727 759</b>	<b>22 157 283</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 990	118 084
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld	7	4 417 417	4 071 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 446 407</b>	<b>4 189 739</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 174 167</b>	<b>26 347 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 953 298</b>	<b>28 702 736</b>



## Grasdalen 20-30 AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
	Leieinntekter	6 701 204	6 976 436
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>6 701 204</b>	<b>6 976 436</b>
3	Avskrivning på varige driftsmidler	1 490 936	1 490 937
	Andre eiendomsrelaterte inntekter	-571 862	-379 041
	Eiendomsrelaterte kostnader	456 468	398 967
2	Annen driftskostnad	648 295	1 031 804
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 023 837</b>	<b>2 542 667</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>4 677 367</b>	<b>4 433 768</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Annen renteinntekt	454	228
	Annen finansinntekt	5 535	0
	Annen rentekostnad	-1 141 322	-1 178 722
	Annen finanskostnad	-332	-27
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-1 135 665</b>	<b>-1 178 521</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>3 541 702</b>	<b>3 255 247</b>
6	Skattekostnad på ordinært resultat	-884 548	-841 220
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
	Avgitt konsernbidrag (netto etter skatt)	3 233 737	2 931 866
	Avsatt til annen egenkapital	-576 583	-517 838
5	<b>Sum overføringer</b>	<b>2 657 154</b>	<b>2 414 027</b>



## Grasdalen 20-30 AS

### Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2017	2016
	<b>Anleggsmidler</b>		
	Immaterielle eiendeler		
6	Utsatt skattefordel	794 419	657 787
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>794 419</b>	<b>657 787</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
3	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	25 860 155	27 351 091
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>25 860 155</b>	<b>27 351 091</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>26 654 574</b>	<b>28 008 878</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Fordringer		
	Kundefordringer	183 162	103 637
	Andre kortsiktige fordringer	39 494	87 600
	<b>Sum fordringer</b>	<b>222 656</b>	<b>191 237</b>
	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>76 068</b>	<b>502 620</b>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>298 724</b>	<b>693 858</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>26 953 298</b>	<b>28 702 735</b>

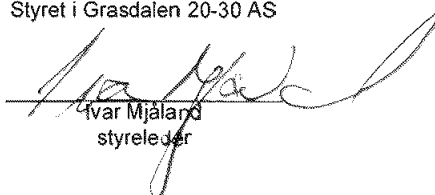


## Grasdalen 20-30 AS

## Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2017	2016
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
4, 5	Selskapskapital (500 aksjer à kr 200 )	100 000	100 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
5	Annen egenkapital	1 679 132	2 255 714
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 679 132</b>	<b>2 255 714</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 779 132</b>	<b>2 355 714</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
7	Gjeld til foretak i samme konsern	20 727 759	22 157 283
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 727 759</b>	<b>22 157 283</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	28 990	118 084
7	Gjeld til konsernselskaper	4 254 917	3 909 154
	Annen kortsiktig gjeld	162 500	162 500
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 446 407</b>	<b>4 189 739</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>25 174 167</b>	<b>26 347 022</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 953 298</b>	<b>28 702 736</b>

Kristiansand, 04.05.2018  
Styret i Grasdalen 20-30 AS



Ivar Mjåland  
styreleder



## Grasdalen 20-30 AS

### Noter til regnskapet 2017

#### Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

##### 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

##### Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

##### Obligatorisk tjenestepensjon

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

##### Lån og sikkerhetstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjeeier eller ledende personer.

##### Revisor

Godtgjørelse til revisor for revisjon i 2017 utgjør kr	13 600	ekskl. mva
I tillegg kommer andre revisjonsrelaterte tjenester med kr	17 900	ekskl. mva



## Grasdalen 20-30 AS

### Noter til regnskapet 2017

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	SUM
Anskaffelseskost 01.01	10 361 190	28 379 491	38 740 681
Tilgang i året	-	760 238	760 238
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	10 361 190	29 139 729	39 500 919
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	13 640 766	13 640 766
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>10 361 190</b>	<b>15 498 963</b>	<b>25 860 154</b>
Årets avskrivninger	-	1 490 937	1 490 937
Økonomisk levetid	Avskrives	10-50 år	
Avskrivningsplan	ikke	lineær	

Selskapets driftsmidler er stilt som sikkerhet for bankgjeld tatt opp i morselskapet.

#### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Samtlige aksjer med tilhørende stemmerett eies av Ivar Mjåland Eiendom AS.  
Total aksjekapital er kr 100.000, fordelt på 500 aksjer á kr 200.

#### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 01.01	100 000	2 255 714	2 355 714
Årets resultat	-	2 657 154	2 657 154
Avgitt KB (netto etter skatt)	-	-3 233 737	-3 233 737
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>1 679 131</b>	<b>1 779 132</b>

#### Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	-	-
Skatt av avgitt konsernbidrag	1 021 180	977 289
Virkning av endringer i skatteregler/satser	34 540	27 408
Endring i utsatt skatt	-171 172	-163 477
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>884 548</b>	<b>841 220</b>



## Grasdalen 20-30 AS

### Noter til regnskapet 2017

#### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Ivar Mjåland Eiendom AS	20 727 759	22 157 283	4 254 917	3 909 154
<b>Sum</b>	<b>20 727 759</b>	<b>22 157 283</b>	<b>4 254 917</b>	<b>3 909 154</b>

Rente på langsiktig konserngjeld er beregnet med 5 % i 2017. Rente på fordring gjennom konsern-kontoordning er beregnet av Sparebanken Sør. Selskapet har kassekreditt i konsernkontoordning med Ivar Mjåland Holding AS, jfr note 8.

Selskapet har betalt kr 330 500 eks MVA i honorar til Ivar Mjåland AS for konsulenttjenster i 2017.

#### Note 8 Konsernkonto

Selskapets kassekreditt inngår i det konsernkontosystem som selskapet har etablert i Sparebanken-Sør. Konsernkontosystemet er etablert med Ivar Mjåland Holding AS som konsernspiss og engasjement mot Sparebanken Sør. Datterselskapers mellomværende med banken blir presentert som fordring på eller gjeld til morselskap og renter blir presentert som renteinntekt eller rentekostnad til morselskap. Morselskapets mellomværende med banken er således konsernkontoens nettosaldo. Alle selskaper som deltar i ordningen har solidaransvar for den totale gjeld til banken.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Sør Arena  
Stadionveien 21, inngang 7  
NO-4632 Kristiansand  
Norway

Tel: +47 38 12 27 22  
Fax: +47 38 07 00 62  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Grasdalen 20-30 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Grasdalen 20-30 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.657.154. 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 (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

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 regnskapet, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



**Deloitte.**

side 2

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 bokføringsikk i Norge.

Kristiansand 4. mai 2018  
Deloitte AS

**Roar Skuland**  
statsautorisert revisor