

**Årsregnskap for 2018**

**KABELGATEN 32-40 EIENDOM AS  
0661 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Ragde Eiendom AS  
Gladengveien 3B  
0661 OSLO  
Org.nr. 974227037

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør

# Resultatregnskap for 2018

## KABELGATEN 32-40 EIENDOM AS

	Note	2018	2017
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	3	(60 399)	(209 517)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(60 399)</b>	<b>(209 517)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(60 399)</b>	<b>(209 517)</b>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		15 515 621	2 592 512
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 446 442	240 425
Annen renteinntekt		23 855	819
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 985 918</b>	<b>2 833 756</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(241 143)	(2 364 622)
Annen rentekostnad		(15 201 702)	(9 792 394)
Annen finanskostnad		(135 051)	(2 896 500)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(15 577 897)</b>	<b>(15 053 516)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 408 021</b>	<b>(12 219 759)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 347 622</b>	<b>(12 429 276)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(1 138 127)	2 801 376
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>(9 627 900)</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>3 209 495</b>	<b>(9 627 900)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(8 737 533)	(11 598 209)
Annen egenkapital		11 947 028	1 970 309
<b>Sum</b>		<b>3 209 495</b>	<b>(9 627 900)</b>


**Balanse pr. 31. desember 2018**  
**KABELGATEN 32-40 EIENDOM AS**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 039 827	4 177 954
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 039 827</b>	<b>4 177 954</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	329 383 954	489 383 954
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>329 383 954</b>	<b>489 383 954</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 423 781</b>	<b>493 561 908</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 074	4 236 479
Konsernfordringer	9	185 338 891	5 376 828
<b>Sum fordringer</b>		<b>185 361 965</b>	<b>9 613 307</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 370 528	1 465 246
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 370 528</b>	<b>1 465 246</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>186 732 494</b>	<b>11 078 553</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>519 156 275</b>	<b>504 640 461</b>

**Balanse pr. 31. desember 2018**  
**KABELGATEN 32-40 EIENDOM AS**

	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	2,6	100 000	100 000
Overkurs	6	96	96
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 096</b>	<b>100 096</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6,10	(10 771 999)	(13 981 494)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 771 999)</b>	<b>(13 981 494)</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>(10 671 903)</b>	<b>(13 881 398)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	360 000 000	360 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	15 000 000	20 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	8 853 411	8 612 268
Øvrig langsiktig gjeld	4	143 068 304	126 984 896
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>526 921 715</b>	<b>515 597 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>526 921 715</b>	<b>515 597 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		18 337	18 195
Annen kortsiktig gjeld	8	2 888 125	2 906 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 906 462</b>	<b>2 924 695</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>529 828 177</b>	<b>518 521 859</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>519 156 275</b>	<b>504 640 461</b>

Oslo, 26. juni 2019

  
 Edgar Haugen  
 Styrets leder

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2018

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er morselskap og konsernspiss. Morselskapet følger regnskapslovens regler for små selskap og konsernregnskap utarbeides ikke ihht unntaksreglene som gjelder for små foretak.

#### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Andeler bokføres etter kostmedtoden. Andelen er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

#### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. For anleggskontrakter anvendes løpende inntektsføring. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

Renteinntekter inntekstføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte og utdelinger fra selskaper der Økern Park Deltager AS har en betydelig innflytelse på balanse-dagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil deles ut, inntekstføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

## Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Bokført aksjekapital utgjør kr 100.000,-, og består av 1.000 aksjer à pålydende kr 100,- pr aksje

Aksjonærer i selskapet er som følger:

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Ragde Eiendom AS	500	50 %
Canica Eiendom AS	500	50 %
Sum	1 000	100 %

Styret består av Edgar Haugen som er eneksjonærer Ragde Eiendom AS.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgj., revisor og styrehonorar m.m.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	0	0
Sum	0	0
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0

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

Ytelser til ledende personer	2018	2017
Styrehonorar	0	0
Revisor	2018	2017
Revisjonshonorar	18 750	17 600
Annen bistand	0	1 650
Sum revisjonshonorar	18 750	19 250

## Note 4 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Obligasjonslån Nordea	360 000 000	360 000 000
Lån Nordea	15 000 000	20 000 000
Langsiktig konserngjeld	151 921 715	135 597 164
Sum	526 921 715	515 597 164

Langsiktig konserngjeld består av gjeld til datterdatterselskapet Økernpark ANS og aksjonærene. Lånebetingelsene følger normale markedsbetingelser.

Obligasjonslån Nordea: Forfaller i sin helhet i 2026.

Lån Nordea: Nedbetales med 5 mill årlig fra og med okt 2017.

### Andels- og Eiendoms pant:

1.prioritetspant over samtlige selskapsandeler utstedt av Eiendomsselskapet til enhver tid, pålydende NOK 360.000.000 (med tillegg av renter og omkostninger), til fordel for Tillitsmannen (på vegne av Obligasjonseierne) til sikkerhet for Utsteders forpliktelser under lånedokumentene for Emisjonen.

**Note 5 Skatter**

	2018	2017
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Skatt på konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt i resultat	1 138 127	-2 801 376
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>1 138 127</b>	<b>-2 801 376</b>

**Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:**

Ordinært resultat før skattekostnad	4 347 622	-12 429 276
Skt.m fremførbart underskudd	-18 155 018	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-13 807 396	-12 429 276
Betalbar skatt	0	0

**Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2018	2017	Endring
<b>Forskjeller som utlignes:</b>			
Anleggsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	0	0	0
Avsetning honorar	-10 000	-10 000	0
Korreksjon skattemessig res. 2017	0	-2 592 512	2 592 512
Fremførbart underskudd	-13 807 396	-15 562 506	1 755 110
<b>Sum</b>	<b>-13 817 396</b>	<b>-18 165 018</b>	<b>4 347 622</b>
Utsatt skatt (- utsatt skattefordel)	-3 039 827	-4 177 954	1 138 127
Skattesats	22 %	23 %	

**Note 6 Egenkapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital pr 01.01.2018</b>	100 000	96	-13 981 494	-13 881 398
Årets resultat	0	0	3 209 495	3 209 495
<b>Egenkapital pr 31.12.2018</b>	100 000	96	-10 771 999	-10 671 903

**Note 7 Investering i datterselskap**

Selskap	Stemme-/ eierandel	Bokført Egenkapital	Balanseført verdi	Resultat
Økernpark ANS	DD 100%	263 347 136		16 265 299
Økern Park Deltaker AS	DD 100%	479 243		-124 864
Økern Park Holding AS	100 %	186 648 867	329 383 954	-7 474 583

Aksjeinvesteringen er balanseført til kostpris.

	Renteinntekt konsern	Rentekostnad konsern
Morselskap, Kabelgaten 32-40 Eiendom AS	4 446 442	241 143
Datterselskap, Økern Park Holding AS	554 344	4 446 442
Datterdatter, Økern Park Deltaker AS	0	95 576
Datterdatter, Økern Park ANS	241 143	458 768
Sum internrenter	5 241 929	5 241 929

Årets transaksjoner med datterselskapene og mellom døtrene refererer seg til mellomregninger og internrenter.

**Note 8 Annen kortsiktig gjeld**

	2018	2017
Avsatt revisjon	10 000	10 000
Påløpne renter	2 878 125	2 896 500
Sum Annen kortsiktig gjeld	2 888 125	2 906 500

**Note 9 Konserninterne fordringer**

Fordringer	2018	2017
Økern Park Holding AS	169 823 270	5 376 828
Økern Park Holding AS - mottatt konsernbidrag	15 515 621	
Sum	185 338 891	5 376 828

**Note 10 Fortsatt drift**

Selskapets egenkapital er tapt. Styret mener det foreligger merverdier som gir en positiv verdjustert egenkapital. Nødvendig likviditet vil bli tilført fra aksjonærene. Styret vurderer forutsetningen om fortsatt drift å være tilstede og årsregnskapet for år 2018 er satt opp under denne forutsetningen.



Til generalforsamlingen i Kabelgaten 32-40 Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2018

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kabelgaten 32-40 Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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

#### **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](http://www.berge-lundal.no) | [post@berge-lundal.no](mailto:post@berge-lundal.no)

Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### **Uttalelse om andre 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, 26. juni 2019

*berge & lundal revisjonsselskap as*

Ingrid Tveiten  
*registrert revisor*

# Elektronisk signatur

## Signert av

**Tveiten, Ingrid**

Fødselsdato 1979-04-19

Norwegian BankID

## Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.07.2019 20.12.49

-----

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.