

Årsrapport for 2017

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2017

1. Arten av virksomheten og hvor den drives.

Selskapet er et eiendomsselskap med forretningsadresse i Asker. Virksomheten er knyttet til utvikling og utleie av næringseiendom i samme kommune.

2. Finansiell risiko.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko.

3. Redegjørelse for fortsatt drift.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling.

4. Redegjørelse om arbeidsmiljøet og likestilling.

Selskapet har ingen egne ansatte. Det er ikke iverksatt særskilte tiltak på likestillingens område, men bedriftene har som mål å være en arbeidsplass der det rådes full likestilling mellom kvinner og menn.

5. Opplysninger om forhold som kan påvirke det ytre miljø.

Selskapets vurdering er at ingen forhold ved virksomheten påvirker det ytre miljø i særlig grad. Selskapets kontorbygg «Asker Panorama» er oppført i henhold til miljøsertifiseringen Breeam Excellent. Energi til oppvarming og kjøling hentes fra grunnvannsbrønner.

6. Redegjørelse om årsregnskapet.

Det er i 2017 foretatt normalt vedlikehold av eiendommen.

Selskapets likviditet er god, bankinnskudd pr. 31.12.17 er kr. 33.991.136.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 640.827.425 sammenlignet med kr 625.343.434 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.17 var 18% sammenlignet med 16% året før.

7. Redegjørelse for den regnskapspliktiges fremtidige utvikling.

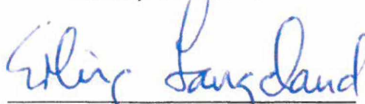
Selskapets næringsbygg, Asker Panorama, er totalt på ca 32.000 kvm. Bygget var fullt utleid i 2017. Med normal utvikling i leieinntekter og rentesatser, vil selskapet også i de påfølgende år ha en positiv regnskapsmessig inntjening.

8. Resultatdisponering.

Selskapets overskudd kr 13.556.283 foreslås disponert slik:

Overføring annen egenkapital	kr 13.556.283
Sum disponert	<u>kr 13.556.283</u>

Asker, 31. mai 2018



Erling Langeland
Styrets leder / Daglig leder

Drengsrudbekken Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>65 272 272</u>	<u>62 578 039</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		12 230 683	12 451 655
Avskrivning	5	9 184 828	9 057 029
Annen driftskostnad	2	<u>2 074 326</u>	<u>2 384 333</u>
Sum driftskostnader		<u>23 489 837</u>	<u>23 893 017</u>
Driftsresultat		<u>41 782 435</u>	<u>38 685 022</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		862 311	113 171
Annen finansinntekt		225 783	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	1 635
Annen finanskostnad		<u>25 731 911</u>	<u>27 722 037</u>
Netto finansposter		<u>-24 643 817</u>	<u>-27 610 501</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>17 138 618</u>	<u>11 074 521</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>3 582 335</u>	<u>2 409 084</u>
Årsresultat		<u>13 556 283</u>	<u>8 665 437</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>13 556 283</u>	<u>8 665 437</u>

Drengsrudbekken Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

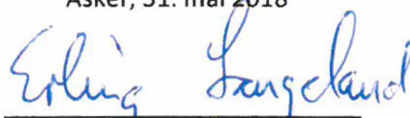
	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	551 227 374	556 470 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	8 691 836	10 912 850
Sum varige driftsmidler		<u>559 919 210</u>	<u>567 383 600</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		149 000	289 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>149 000</u>	<u>289 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>560 068 210</u>	<u>567 672 600</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	359 101	623 703
Andre fordringer	4	46 408 978	40 480 306
Sum fordringer		<u>46 768 079</u>	<u>41 104 009</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>33 991 136</u>	<u>16 566 825</u>
Sum omløpsmidler		<u>80 759 215</u>	<u>57 670 834</u>
Sum eiendeler		<u>640 827 425</u>	<u>625 343 434</u>

Drengsrudbekken Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	2 250 000	2 250 000
Annen innskutt egenkapital	8	75 232 392	75 232 392
Sum innskutt egenkapital		<u>77 482 392</u>	<u>77 482 392</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	36 524 960	22 968 677
Sum opptjent egenkapital		<u>36 524 960</u>	<u>22 968 677</u>
Sum egenkapital		<u>114 007 352</u>	<u>100 451 069</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	12 211 458	8 629 123
Sum avsetning for forpliktelser		<u>12 211 458</u>	<u>8 629 123</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån		510 000 000	510 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>510 000 000</u>	<u>510 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	4	365 839	1 992 433
Skyldige offentlige avgifter		0	153 449
Annen kortsiktig gjeld		4 242 776	4 117 360
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 608 615</u>	<u>6 263 242</u>
Sum gjeld		<u>526 820 073</u>	<u>524 892 365</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>640 827 425</u>	<u>625 343 434</u>

31. desember 2017
Asker, 31. mai 2018



Erling Langeland
styrets leder/daglig leder

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene inntektsføres i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Noter til regnskapet for 2017

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2017.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2017
Revisjonstjenester	36 000
Andre tjenester	52 300
Sum	<u>88 300</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Pensjoner

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

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Andre fordringer	45 976 844	40 004 444
<i>Gjeld</i>	2017	2016
Leverandørgjeld	0	1 164 959

Drengsrudbekken Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter og annet ikke avskrivbart	Bygg	Prosjektutvikling Eiendom	Tekniske installasjoner	Inventar, kontormaskiner, aktiverte kostnader	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	77 308 919	316 463 899	0	183 341 630	17 548 076	594 662 524
Tilgang	0	0	1 720 438	0	0	1 720 438
Anskaffelseskost 31.12.	77 308 919	316 463 899	1 720 438	183 341 630	17 548 076	596 382 962
Akk.avskrivning 31.12.	0	-12 741 047	-132 341	-14 734 124	-8 856 240	-36 463 752
Balanseført pr. 31.12.	77 308 919	303 722 852	1 588 097	168 607 506	8 691 836	559 919 210
Årets avskrivninger	0	3 164 639	132 341	3 666 833	2 221 015	9 184 828
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	100 år Lineær	6,5 år Lineær	50 år Lineær	5-10 år Lineær	

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2017	2016
Endring utsatt skatt	4 113 268	2 409 084
Årets skatteeffekt av endret skattesats	-530 933	0
Årets totale skattekostnad	<u>3 582 335</u>	<u>2 409 084</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	17 138 618	11 074 521
Endring i midlertidige forskjeller	-9 768 015	-11 414 934
Alminnelig inntekt	7 370 603	-340 413
Anvendt fremførbart underskudd	-7 370 603	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-340 413</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2017	2016
Driftsmidler inkl. goodwill	91 279 039	81 602 408
Gevinst- og tapskonto	-365 536	-456 920
Sum	<u>90 913 503</u>	<u>81 145 488</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-37 212 040	-44 582 643
Avskåret rentefradrag til fremføring	-608 170	-608 170
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>53 093 293</u>	<u>35 954 675</u>
Utsatt skatt (23% i år, 24% i fjor)	12 211 457	8 629 122

Drengsrudbekken Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2017	2016
Obligasjonslån	-510 000 000	-510 000 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2017	2016
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	551 227 374	556 470 750

Eiendommen er stillet som sikkerhet for gjeld i morselskapet (annen prioritet etter NOK 510 000 000).

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 250 000	75 232 392	22 968 677	100 451 069
Årsresultat	0	0	13 556 283	13 556 283
Egenkapital 31.12.	2 250 000	75 232 392	36 524 960	114 007 352

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	22 500	2 250 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Camana AS	100	100 %	100 %

Morselskapet utarbeider konsernregnskap hvor Drengsrudbekken Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Camana AS, Asker Panorama, 1383 Asker.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Drengsrudbekken Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drengsrudbekken Eiendom 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvike 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;
- ▶ 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

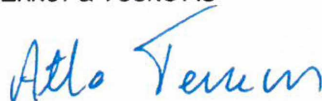
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 31. mai 2018
ERNST & YOUNG AS



Atle Terum
statsautorisert revisor