

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Årsberetning 2016

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 2016 foretatt normalt vedlikehold av eiendommen.

Selskapets likviditet er god, bankinnskudd pr. 31.12.16 er kr.16.566.825.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 625.343.434 sammenlignet med kr 575.782.922 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.16 var 16% 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 2016. Med normal utvikling i leieinntekter og rentesatser, vil selskapet også i de påfølgende år ha en positiv regnskapsmessig inntjening.

8. Resultatdisponering.

Selskapets overskudd kr 8.665.437 foreslås disponert slik:

Overføring annen egenkapital	kr 8.665.437
Sum disponert	<u>kr 8.665.437</u>

Asker, 20. juni 2017



Erling Langeland
Styrets leder / Daglig leder

Drengsrudbekken Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>62 578 039</u>	<u>59 436 709</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		12 451 655	11 244 377
Avskrivning	5	9 057 029	9 041 314
Annen driftskostnad	2	<u>2 384 333</u>	<u>2 274 497</u>
Sum driftskostnader		<u>23 893 017</u>	<u>22 560 188</u>
Driftsresultat		<u>38 685 022</u>	<u>36 876 521</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		113 171	162 108
Annen finansinntekt		0	12
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 635	0
Annen finanskostnad		<u>27 722 037</u>	<u>21 690 773</u>
Netto finansposter		<u>-27 610 501</u>	<u>-21 528 653</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 074 521</u>	<u>15 347 868</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>2 409 084</u>	<u>3 646 321</u>
Årsresultat		<u>8 665 437</u>	<u>11 701 547</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>8 665 437</u>	<u>11 701 547</u>

Drengsrudbekken Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 7	556 470 750	556 123 450
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	<u>10 912 850</u>	<u>13 138 406</u>
Sum varige driftsmidler		<u>567 383 600</u>	<u>569 261 856</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer		<u>289 000</u>	<u>429 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>289 000</u>	<u>429 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>567 672 600</u>	<u>569 690 856</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	623 703	232 159
Andre fordringer	4	<u>40 480 306</u>	<u>5 859 907</u>
Sum fordringer		<u>41 104 009</u>	<u>6 092 066</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>16 566 825</u>	<u>0</u>
Sum omløpsmidler		<u>57 670 834</u>	<u>6 092 066</u>
Sum eiendeler		<u>625 343 434</u>	<u>575 782 922</u>

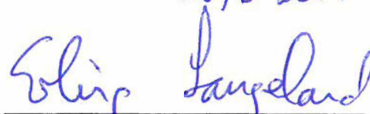
Drengsrudbekken Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
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	22 968 677	14 303 239
Sum opptjent egenkapital		<u>22 968 677</u>	<u>14 303 239</u>
Sum egenkapital		<u>100 451 069</u>	<u>91 785 631</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	8 629 123	6 220 039
Sum avsetning for forpliktelser		<u>8 629 123</u>	<u>6 220 039</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån		510 000 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	470 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>510 000 000</u>	<u>470 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 992 433	2 893 987
Annen kortsiktig gjeld	4	4 270 809	4 883 265
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 263 242</u>	<u>7 777 252</u>
Sum gjeld		<u>524 892 365</u>	<u>483 997 291</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>625 343 434</u>	<u>575 782 922</u>

31. desember 2016

Asker, 20/6-2017



Erling Langeland
styrets leder/daglig leder

Noter til regnskapet for 2016

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 24% 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.

Drengsrudbekken Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

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 2016.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2016
Revisjonstjenester	34 000
Andre tjenester	27 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Pensjoner

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

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

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Kundefordringer	0	16 340
Andre fordringer	40 004 444	496 589
Sum	40 004 444	512 929

<i>Gjeld</i>	2016	2015
Leverandørgjeld	1 164 959	0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter og annet ikke avskrivbart	Bygg	Tekniske installasjoner	Inventar, kontormaskiner, aktiverte kostnader	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 130 146	316 463 899	183 341 630	17 548 076	587 483 751
Tilgang	7 178 773	0	0	0	7 178 773
Anskaffelseskost 31.12.	77 308 919	316 463 899	183 341 630	17 548 076	594 662 524
Akk.avskrivning 31.12.	0	-9 576 407	-11 067 291	-6 635 226	-27 278 924
Balanseført pr. 31.12.	77 308 919	306 887 492	172 274 339	10 912 850	567 383 600
Årets avskrivninger	0	3 164 640	3 666 833	2 225 556	9 057 029
Økonomisk levetid		100 år	50 år	5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Eiendommen er stillet som sikkerhet for gjeld i morselskapet.

Drengsrudbekken Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Årets skatteeffekt av endret skattesats	359 547	
Endring utsatt skatt	2 049 537	3 646 321
Årets totale skattekostnad	<u>2 409 084</u>	<u>3 646 321</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	11 074 521	15 347 868
Endring i midlertidige forskjeller	-11 414 934	-13 326 508
Alminnelig inntekt	-340 413	2 021 360
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 021 360
Årets skattegrunnlag	<u>-340 413</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Driftsmidler inkl goodwill	81 602 408	70 301 704
Gevinst- og tapskonto	-456 920	-571 150
Sum	<u>81 145 488</u>	<u>69 730 554</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-44 582 643	-44 242 230
Avskåret rentefradrag til fremføring	-608 170	-608 170
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>35 954 675</u>	<u>24 880 154</u>
Utsatt skatt (24% i år, 25% i fjor)	8 629 122	6 220 038

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2016	2015
Gjeld fra kredittinstitusjon	0	470 000 000
Obligasjonslån	-510 000 000	0
Sum pantsikret gjeld	<u>-510 000 000</u>	<u>470 000 000</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2016	2015
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	556 470 750	556 123 450

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	2 250 000	75 232 392	14 303 239	91 785 631
Årsresultat	0	0	8 665 437	8 665 437
Egenkapital 31.12.	<u>2 250 000</u>	<u>75 232 392</u>	<u>22 968 676</u>	<u>100 451 068</u>

Drengsrudbekken Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2016

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	Eier- andel	Stemme- andel
Camana AS	100	100 %	100 %

Morselskapet utarbeider konsernregnskap hvor Drengsrudbekken Eiendom AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan fåes 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 2016, 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 2016, 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 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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, 27. juni 2017
ERNST & YOUNG AS



Atle Terum
statsautorisert revisor