

**ASKER EIENDOMSFORVALTNING AS**  
**ORG.NR. 983 376 312**

**ÅRSBERETNING**  
**2015**

Asker Eiendomsforvaltning AS, etablert 25.04.2001, og datterselskapet Torstadtunet AS, har forretningskontor i Asker kommune.

Selskapets og konsernets forretningsområde har i 2015 omfattet eiendomsvirksomhet og drift av omsorgsboliger på Vestre Nes, Slottsberget, Torstadtunet og Torstadveien i Asker kommune. Resultatet for 2015 utgjorde et overskudd på NOK 2.953.345 for selskapet og NOK 13.144.549 for konsernet.

Selskapet har over flere år hatt en tvist med Skatt øst vedr. krav til mva.-kompensasjon for selskapets virksomhet. Selskapets krav mot Skatt øst i denne forbindelse ble i 2015 godkjent, og avgiftsmyndighetenes tilbakeholde mva.-kompensasjon i perioden 2008 – 2014 er i sin helhet tilbakebetalt og inntektsført i 2015.

Det pågår ingen forsknings- eller utviklingsprosjekter i selskapet eller datterselskapet. Med bakgrunn i den nå avklarte mva.-situasjonen er det grunn til å regne med at selskapet i tiden som kommer vil starte utvikling av nye prosjekter. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årets resultatregnskap og balanse er satt opp under denne forutsetningen. Etter styrets mening gir årsregnskapet et tilfredsstillende uttrykk for selskapets og konsernets stilling ved årsskiftet. Det har etter årets utgang ikke inntruffet forhold som har betydning for vurdering av årsregnskapet for 2015.

Det er ingen ansatte i selskapet eller konsernet. Forvaltning og forretningsførsel ivaretas av ISS Facility Services AS. Selskapet og konsernet har ivaretatt myndighetenes intensjon om kvinneandel i styre og ledelse.

Selskapet med datterselskap driver ikke virksomhet som i påviselig grad forurensar det ytre miljø. Det har derfor ikke vært nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området.

**Asker, 20. april 2016**



Lars Erik Hoel  
styreleder



Elisabeth Selmer  
styremedlem



Per Steine  
styremedlem



Ingvild M. Thoresen  
daglig leder

# Resultatregnskap

## Asker Eiendomsforvaltning AS

Morselskap		Konsern			
2015	2014	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2015	2014
2 684 545	3 068 657	Husleieinntekter		10 360 625	10 663 674
1 590 843	1 095 589	Refusjon felleskostnader		3 788 260	3 061 331
<u>1 656 767</u>		Annen driftsinntekt	9	<u>5 348 840</u>	
<u>5 932 155</u>	<u>4 164 246</u>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>19 497 725</u>	<u>13 725 005</u>
1 590 843	1 095 589	Felleskostnader		3 788 260	3 061 331
68 460	68 460	Lønnskostnader m.m.	2	68 460	68 460
9 472	9 472	Avskrivning	3	9 472	9 472
<u>1 206 299</u>	<u>2 621 137</u>	Driftskostnader	2	<u>2 168 550</u>	<u>5 410 170</u>
<u>2 875 074</u>	<u>3 794 658</u>	<b>Sum driftskostnader</b>		<u>6 034 742</u>	<u>8 549 433</u>
<u>3 057 081</u>	<u>369 588</u>	<b>Driftsresultat</b>		<u>13 462 983</u>	<u>5 175 572</u>
		<b>Finansposter</b>			
249 199	392 961	Annen renteinntekt		860 124	1 174 242
<u>352 935</u>	<u>423 921</u>	Annen rentekostnad	4	<u>1 178 558</u>	<u>1 420 392</u>
<u>-103 736</u>	<u>-30 960</u>	<b>Resultat av finansposter</b>		<u>-318 434</u>	<u>-246 150</u>
<u>2 953 345</u>	<u>338 628</u>	<b>Årsoverskudd</b>		<u>13 144 549</u>	<u>4 929 422</u>
		<b>Disponering av årsresultatet</b>			
<u>2 953 345</u>	<u>338 628</u>	Avsatt til annen egenkapital	7	<u>13 144 549</u>	<u>4 929 422</u>
<u>2 953 345</u>	<u>338 628</u>	<b>Sum overført</b>		<u>13 144 549</u>	<u>4 929 422</u>

# Balanse

## Asker Eiendomsforvaltning AS

Morselskap		Konsern			
2015	2014	Eiendeler	Note	2015	2014
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Varige driftsmidler</b>			
<u>23 089 848</u>	<u>23 588 987</u>	Tomter og bygninger	3,4	<u>82 942 082</u>	<u>84 533 553</u>
<u>23 089 848</u>	<u>23 588 987</u>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>82 942 082</u>	<u>84 533 553</u>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	Investering i datterselskap	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>100 000</u>	<u>100 000</u>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>23 189 848</u>	<u>23 688 987</u>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>82 942 082</u>	<u>84 533 553</u>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Fordringer</b>			
-	8 676	Kundefordringer		-	8 676
<u>1 933 088</u>	<u>919 678</u>	Andre fordringer		<u>5 787 988</u>	<u>2 758 198</u>
<u>1 933 088</u>	<u>928 354</u>	<b>Sum fordringer</b>		<u>5 787 988</u>	<u>2 766 874</u>
<u>20 151 896</u>	<u>17 323 559</u>	Bankinnskudd	8	<u>65 873 989</u>	<u>53 924 970</u>
<u>22 084 984</u>	<u>18 251 913</u>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>71 661 977</u>	<u>56 691 844</u>
<u>45 274 832</u>	<u>41 940 900</u>	<b>Sum eiendeler</b>		<u>154 604 059</u>	<u>141 225 397</u>

# Balanse


## Asker Eiendomsforvaltning AS

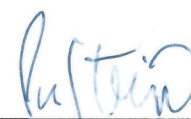
Morselskap		Konsern			
2015	2014	Egenkapital og gjeld	Note	2015	2014
		Innskutt egenkapital			
<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	Aksjekapital 10 000 à 1 000	5,7	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
		Opptjent egenkapital			
<u>15.272.977</u>	<u>12.319.632</u>	Annen egenkapital	7	<u>79.983.499</u>	<u>66.838.950</u>
<u>15.272.977</u>	<u>12.319.632</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>79.983.499</u>	<u>66.838.950</u>
<u>25.272.977</u>	<u>22.319.632</u>	Sum egenkapital		<u>89.983.499</u>	<u>76.838.950</u>
		Gjeld			
		Annen langsiktig gjeld			
<u>17.988.180</u>	<u>19.011.080</u>	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	<u>59.046.320</u>	<u>62.586.380</u>
<u>17.988.180</u>	<u>19.011.080</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>59.046.320</u>	<u>62.586.380</u>
		Kortsiktig gjeld			
218.226	286.009	Leverandørgjeld		514.705	604.798
0	0	Skattetrekk og andre trekk		0	0
<u>1.795.449</u>	<u>324.180</u>	Annen kortsiktig gjeld		<u>5.059.535</u>	<u>1.195.269</u>
<u>2.013.675</u>	<u>610.189</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>5.574.240</u>	<u>1.800.067</u>
<u>20.001.855</u>	<u>19.621.269</u>	Sum gjeld		<u>64.620.560</u>	<u>64.386.447</u>
<u>45.274.832</u>	<u>41.940.900</u>	Sum gjeld og egenkapital		<u>154.604.059</u>	<u>141.225.397</u>

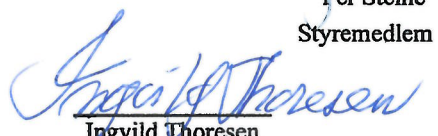
Asker, 20. april 2016

Styret i Asker Eiendomsforvaltning AS

  
Lars Erik Hoel  
Styreleder

  
Elisabeth Selmer  
Styremedlem

  
Per Steine  
Styremedlem

  
Ingvild Thoresen  
Daglig leder

# Noter 2015

## Asker Eiendomsforvaltning AS

### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

### Konsolideringsprinsipper mv

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og det 100 % eide datterselskap Torstadtunet AS. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomregninger mellom konsernselskap er eliminert.

Aksjene i datterselskapet elimineres etter kostmetoden.

### Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen et år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

### Vurderingsregler

**Kundefordringer** er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

**Øvrige omløpsmidler** vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Varige driftsmidler** Omsorgsboligene er aktivert og nedskrevet se note 3.

**Betalbar skatt** beregnes ikke da selskapene utifra skattelovens § 2-32 har fått skattefritak.

# Noter 2015

## Asker Eiendomsforvaltning AS

### Note 1 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Morselskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Ansk.-tidspunkt	Forretn.-kontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat
Torstadtunet AS	01.06.2001	Asker	100 %	64 810 522	10 191 204

Investeringen er regnskapsført etter kostmetoden.

Det er ikke stilt garantier eller andre sikkerhetsstillelser til fordel for datter.

### Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Lønnskostnadene består av:	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Styrehonorar og lønn	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

Konsernet har ingen ansatte.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar:	Revisjon	Bistand
Morselskap	31 000	28 310
Konsern	61 000	49 890

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffelseskost 01.01	34 145 283	34 145 283	120 430 097	120 430 097
Tilgang i året	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>34 145 283</b>	<b>34 145 283</b>	<b>120 430 097</b>	<b>120 430 097</b>
Akk.avdragstilskudd fra Husbanken 01.01.	5 875 993	5 386 326	20 864 934	19 282 932
Avdragstilskudd fra Husbanken	489 667	489 667	1 581 999	1 582 002
<b>Akk.avdragstilskudd fra Husbanken 31.12.</b>	<b>6 365 660</b>	<b>5 875 993</b>	<b>22 446 933</b>	<b>20 864 934</b>
Akk. oppstartstilskudd Husbanken	4 610 050	4 610 050	14 923 850	14 923 850
Akkumulert avskrivning 01.01.	70 253	60 781	107 760	98 288
Årets avskrivning	9 472	9 472	9 472	9 472
<b>Akkumulert avskrivning 01.01.</b>	<b>79 725</b>	<b>70 253</b>	<b>117 232</b>	<b>107 760</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>23 089 848</b>	<b>23 588 987</b>	<b>82 942 082</b>	<b>84 533 553</b>

Avskrivningssats

10 %

10-30%

Selskapet mottar tilskudd fra Husbanken til delvis dekning av avdrag på lån som har gått til finansiering av eiendommen (omsorgsboligene). Avdragstilskuddet mottas under forutsetning av at boligene benyttes som omsorgsboliger i 20 år. Dette avdragstilskuddet føres som reduksjon av eiendommens bokførte verdi i takt med utbetalingen fra Husbanken. Eiendommen avskrives derfor ikke ordinært.

# Noter 2015

## Asker Eiendomsforvaltning AS

### Note 4 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Morselskap		Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	12 873 680	13 896 580	41 346 020	44 886 080
Gjeld sikret ved pant:				
Pantesikret gjeld til kredittinstitusjoner	17 988 180	19 011 080	59 046 320	62 586 380
<b>Eiendeler stil som sikkerhet</b>				
Balanseført verdi pant:				
Tomter, bygninger	23 089 848	23 588 987	82 942 082	84 533 553
<b>Renter</b>				
Betalte renter	533 466	632 893	1 752 902	2 057 366
Mottatt rentetilskuddet benyttes til reduksjon av betalte renter	180 531	208 984	574 344	636 974
Kostnadsførte renter	<u>352 935</u>	<u>423 909</u>	<u>1 178 558</u>	<u>1 420 392</u>

Selskapet mottar rentetilskudd fra Husbanken under forutsetning av at boligene benyttes som omsorgsboliger i 20 år.

### Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjonær er:	Ant. aksjer	Pålydende	Eierandel
Asker kommune	10 000	1 000	100 %

### Note 6 - Skattekostnad

Det er ingen skattekostnader i regnskapet, da selskapene utifra skattelovens § 2-32 har fått skattefritak.

### Note 7 - Egenkapital

	Morselskap		Konsern	
	Aksje-kapital	Annen egenkap.	Aksje-kapital	Annen egenkap.
Egenkapital pr. 01.01.	10 000 000	12 319 632	10 000 000	66 838 950
Årets resultat		2 953 345		13 144 549
Egenkapital pr. 31.12.	10 000 000	15 272 977	10 000 000	79 983 499

### Note 8 - Bundne bankinnskudd

I posten inngår bankkonto for skattetrekkmidler med kr 3.535.

### Note 9 - Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt kr 1 656 767 er etterberegnet MVA-kompensasjon for perioden 2008-2014. På konsernnivå utgjør MVA-kompensasjon for samme periode kr 5 348 840.



Tlf : 67 80 83 80  
Fax: 67 80 83 10  
www.bdo.no

BDO AS  
Org.nr. 993 606 650  
Hamangskogen 60  
Postboks 455  
1302 Sandvika

Til generalforsamlingen i  
Asker Eiendomsforvaltning AS

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Asker Eiendomsforvaltning AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 2 953 345,-, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 13 144 549,-. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Asker Eiendomsforvaltning AS sin finansielle stillingen til per 31. desember 2015, og av deres resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er 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 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.

Sandvika, 20. april 2016

**BDO AS**



---

Erik Limi

Statsautorisert revisor