

Pioneer Public Properties II AS

IFRS Årsrapport 2013

1/1-2013 – 31/12-2013



Oslo, 30 juni 2014

ÅRS- OG REVISJONSBERETNING FOR 2013

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets formål er å drive utvikling, bygging og drift av eiendommer, foreta andre investeringer, samt delta i andre selskaper. Selskapet er hjemmehørende i Oslo.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2013 for Pioneer Public Properties II AS er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret er tilfreds med de oppnådde resultater og er av den oppfatning at selskapets gode utvikling vil fortsette i tiden fremover. Selskapets eiendommer fremstår i generell god stand med tilfredsstillende utleieforhold.

Utvikling, resultat og stilling

Årsregnskapet for 2013 for Pioneer Public Properties II AS viser et underskudd på

kr. 12 177 273,-

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettvise bilde av resultatet for 2013 og stillingen pr. 31.12.2013. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Arbeidsmiljø/likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Daglig leder er mann.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet har ingen innvirkning på det ytre miljø. Det er således ikke iverksatt eller planlagt spesielle tiltak på dette området.

Konsernforhold

Konsernet består av morselskapet Pioneer Public Properties II AS, de heleide datterselskapene Andungen Eiendom AS, Acea Eiendom Nydalen AS, Acea Eiendom Viken AS, Capella Eiendom AS, Idunsvei 8 DA, Kløvermarka Eiendom AS, Sjøstjerna Eiendom AS, Småstrilane Eiendom AS, Vifo Romerike Eiendom AS og Vifo Røa AS hvor morselskapet eier 100 %.

Konsernets resultatregnskap for 2013 viser et overskudd på kr. 7 611 943,-.

Oslo, 30.06.2014

Styret for Pioneer Public Properties II AS

Til generalforsamlingen i Pioneer Public Properties II AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Pioneer Public Properties II AS som består av selskapsregnskap, som viser et underskudd på kr 12 177 273 og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 7 611 943. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm 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 for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, 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 regnskapsestimatene 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 om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Pioneer Public Properties II AS per 31. desember 2013, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Pioneer Public Properties II AS per 31. desember 2013, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

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 anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 30. juni 2014

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	2013	2012
Leieinntekter	15	26 879 388	
Andre inntekter	16	636 534	
Sum driftsinntekter		27 515 922	0
Driftskostnader eiendommer		436 368	
Andre driftskostnader	17	2 736 268	15 000
Sum driftskostnader		3 172 636	15 000
Driftsresultat før verdiendringer investeringseiendom		24 343 286	-15 000
Verdiendring investeringseiendom	7	5 334 862	
Sum driftsresultat		29 678 148	-15 000
Finansinntekter	18	554 167	8
Finanskostnader	18	-19 901 751	
Andre finanskostnader			
Netto resultat av finansposter		-19 347 584	8
Resultat før skatt		10 330 564	-14 992
Skattekostnad	19	-2 718 621	2 429 228
Resultat etter skatt		7 611 943	2 414 236
<i>Andre inntekter og kostnader</i>			
Sum andre inntekter og kostnader		0	0
Periodens totalresultat		7 611 943	2 414 236

BALANSE

	Note	2013	2012
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Investeringseiendom	7	319 100 000	260 992 561
Utsatt skattefordel	13		2 429 228
Sum anleggsmidler		319 100 000	263 421 789
Omløpsmidler			
Lån nærstående parter	20		4 653 876
Andre fordringer	9,20	9 447 480	10 515 835
Kontanter og kontantekvivalenter	10	54 553 038	1 985 173
Sum omløpsmidler		64 000 518	17 154 884
Sum eiendeler		383 100 518	280 576 673

	Note	2 013	2 012
Egenkapital og gjeld			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11	66 030 000	30 000
Overkurs			
Sum innskutt egenkapital		66 030 000	30 000
<i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	10 026 179	2 414 236
Sum annen egenkapital			
Sum egenkapital		76 056 179	2 444 236
<i>Gjeld</i>			
Obligasjonslån	12	189 642 461	0
Utsatt skatt	13	118 981	
Langsiktig gjeld til nærstående	12	100 872 482	192 008 857
Annen langsiktig gjeld		858 024	0
Sum langsiktig gjeld		291 491 948	192 008 857
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12		46 940 822
Kortsiktig gjeld til nærstående		2 463 778	35 625 967
Første årsavdrag langsiktig gjeld	12	2 572 446	2 220 475
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	14	10 516 167	1 336 316
Sum kortsiktig gjeld		15 552 391	86 123 580
Sum gjeld		307 044 339	278 132 437
Sum gjeld og egenkapital		383 100 518	280 576 673

EGENKAPITALOPPSTILLING

Endringer i egenkapital

	Note	Innskutt Aksjekapital	Annen Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
01.01.2012		0	0	0
Årets resultat			2 414 236	2 414 236
Andre inntekter og kostnader				
Årets utvidederesultat		0	2 414 236	2 414 236
Stiftelse av selskapet	11	30 000		30 000
31.12.2012		0	2 414 236	2 444 236
Årets resultat			7 611 943	7 611 943
Andre inntekter og kostnader				
Årets utvidederesultat			7 611 943	7 611 943
Emisjon	11	66 000 000		66 000 000
31.12.2013		66 000 000	10 026 179	76 056 179

KONTANTSTRØMMER

	Note	2013	2012
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad:		10 330 564	-14 992
Justert for:			
Avskrivninger	11		
Endringer i virkelig verdi investeringseiendom	12	-5 334 862	
finansinntekter	28	-510 023	-8
finanskostnader	28	19 812 441	
Netto valutakursendringer			
Kontantstrøm før endring i arbeidskapital		24 298 120	-15 000
Endring i arbeidskapital			
Kundefordringer og andre fordringer		1 068 355	-10 515 835
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		9 009 439	1 336 316
betalte skatte			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10 077 794	-9 179 519
Kontantstrømmer knyttet til anskaffelse av eiendom			
Netto utbetaling ved kjøp av eiendomsselskap	10	-80 171 977	-260 992 561
Salg av eiendom	10	27 399 400	
Netto utlån tilknyttede selskaper		4 653 876	-4 653 876
Mottatte renter	28	510 023	8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-47 608 678	-265 646 429
Kontantstrøm fra finanseringsaktiviteter			
Opptak av nye lån		200 858 024	276 796 121
Kostnader ved opptak av obligasjonslån		-12 000 000	
Nedbetaling av lån		-170 887 415	
Emisjoner		66 000 000	30 000
Betalte renter		-18 169 980	
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		65 800 628	276 826 121
Netto endring i kontanter og likvider		52 567 865	1 985 173
Åpningsbalanse kontanter og likvider		1 985 173	0
Kontanter og likvide midler ved periodens slutt		54 553 038	1 985 173
Herav bundne kontanter og likvide midler		0	0

NOTER

Note 1 Generell informasjon

Pioneer Public Properties II AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Rådhusgata 23, Oslo. Selskapet er morselskap i eiendomskonsernet Pioneer Public Properties II AS.

Konsernet virksomhet består i investeringer i eiendommer og eiendomsrelaterte prosjekter. Eiendommene er lokalisert i ulike deler av Norge.

Regnskapet ble godkjent for offentliggjøring av styret den 30.6.2014.

Note 2: Regnskapsprinsipper

- 2.1 Hovedprinsipper
- 2.2 Endring av regnskapsprinsipper
- 2.3 Konsolidering
- 2.4 Valuta
- 2.5 Investeringseiendom
- 2.6 Driftsmidler
- 2.7 Anleggsmidler holdt for salg
- 2.8 Leieavtaler
- 2.9 Goodwill
- 2.10 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler
- 2.11 Finansielle instrumenter
- 2.12 Kundefordringer
- 2.13 Kontanter og kontantekvivalenter
- 2.14 Egenkapital
- 2.15 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld
- 2.16 Lån
- 2.17 Lånekostnader
- 2.18 Betalbar og utsatt skatt
- 2.19 Avsetninger
- 2.20 Inntektsføring
- 2.21 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader
- 2.22 Ytelser til ansatte
- 2.23 Utdeling av utbytte
- 2.24 Renteinntekter
- 2.25 Utdeling av utbytte

2.1 Generelt

Selskapet avlegger konsernregnskapet i overensstemmelse med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS) som fastsatt av EU, samt de tillegg som følger av norsk regnskapslov.

Konsernregnskapet baseres på historisk kostprinsippet med følgende unntak: 1) Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi, og 2) Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet

Konsernregnskapet er utarbeidet med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold. Sammenligningstallene er utarbeidet etter samme regnskapsprinsipper.

2.2 Endring av regnskapsprinsipper

a) Nye og endrede standarder implementert av konsernet Konsernregnskapet for 2013 er det første konsernregnskapet som utarbeides for konsernet. Konsernet og morselskapet ble opprettet i desember 2012. Det er ikke avlagt regnskap verken for konsernet eller morselskapet for perioden før sammenligningstallene.

b) Nye og endrede standarder som ikke er implementert av konsernet

En rekke nye og endringer i standarder og fortolkninger er utgitt av IASB med ikrafttredelses tidspunkt for regnskapsperioder som begynner etter 1. januar 2013. Ingen av disse er anvendt av selskapet i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2013. De mest sentrale ny standarder og endringer i eksisterende standarder er:

IFRS 13 Virkelig verdi,
IAS 19, Ytelser til ansatte
IFRS 9 Finansielle instrumenter
IFRS 10, Konsernregnskap
IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet
IFRS 12 Noteopplysninger om investeringer i andre selskaper,

disse standardene forventes ikke medføre vesentlige endringer for konsernet

Datterselskap

Datterselskaper er alle selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse over finansielle og driftsmessige prinsipper. Bestemmende innflytelse oppnås normalt gjennom eie (direkte eller indirekte) av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital i et selskap. Effekten av eventuelle opsjoner eller andre avtaler som medfører at konsernet blir i stand til å styre finansielle og operasjonelle retningslinjer vurderes også.

Datterselskaper inngår i konsernregnskapet fra det tidspunkt konsernet oppnår kontroll over selskapet. Datterselskap inngår i konsernregnskapet frem til konsernet mister kontrollen over selskapet.

Kjøp av datterselskaper / virksomhetskjøp

Kjøp av selskaper eller annen virksomhet som tilfredsstillende som anses som en virksomhet regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Overtatte eiendeler og gjeld ved virksomhetssammenslutninger balanseføres til virkelig verdi på tidspunktet konsernet oppnår kontroll. Utsatt skatt beregnes på forskjellen mellom virkelig verdi og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.

Goodwill beregnes som forskjellen mellom netto eiendeler (virkelig verdi på eiendeler og gjeld inkl. utsatt skatt) og summen av vederlaget, tidligere eierandeler vurdert til virkelig verdi og minoritetsinteressens andel. Minoritetsinteressens andel vurderes enten til virkelig verdi eller minoritetsinteressens andel av netto eiendeler. Ved investering i tilknyttede selskaper er goodwill inkludert i investeringens balanseførte verdi. Goodwill føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket eventuelle akkumulerte nedskrivninger. Goodwill avskrives ikke, men testes minst årlig for verdifall. Negativ goodwill inntektsføres på oppkjøpstidspunktet.

Kjøp av selskaper som ikke anses som virksomhetskjøp

Kjøp av selskaper som ikke inkluderer tilstrekkelig aktivitet til å anses som en virksomhet, behandles som kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost blir da allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet, det beregnes ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår ved førstegangsinnregning av kjøp.

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50%), over den finansielle og operasjonelle styringen. Tilknyttede selskaper inngår i konsernregnskapet fra tidspunktet konsernet oppnår vesentlig innflytelse, frem til det tidspunkt konsernet mister den betydelige innflytelsen.

Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper justert for effekten av eventuelle mer/mindre verdier på kjøpstidspunkt inngår på egen linje i resultatregnskapet. Konsernet andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper justert for eventuelle mer og mindre verdier og eventuell goodwill presenteres på egen linje i balansen

Eliminering av transaksjoner ved konsolidering

Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, inkludert internfortjeneste og urealisert gevinst og tap er eliminert. Urealisert gevinst knyttet til transaksjoner med tilknyttede selskaper er eliminert med konsernets andel i selskapet/virksomheten. Tilsvarende er urealisert tap eliminert, men kun i den grad det ikke foreligger indikasjoner på verdinedgang på eiendelen som er solgt internt.

2.4 Valuta

Konsernet presenterer sitt regnskap i NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Hvert selskap i konsernet definerer sin egen funksjonelle valuta. Funksjonell valuta er den valutaen i de økonomiske omgivelsene som selskapet operer i. Utenlandsk valuta er annen valuta en den funksjonelle valutaen for den aktuelle enheten.

Transaksjoner i utenlandsk bokføres i funksjonell valuta til valutakurs på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til valutakurs på balansedagen. Alle effekter av valutaomregninger resultatføres dersom de ikke inngår som den del av nettoinvestering i utenlandsk enhet.

Eiendeler og gjeld i utenlandske virksomheter/enheter omregnes til presentasjonsvalutaen med bruk av den gjeldende valutakursen på balansedagen, resultatposter knyttet til disse enhetene er omregnet til med gjennomsnittlig kurs pr kvartal. Omregningsdifferanse som oppstår i forbindelse med omregningen innregnes i andre inntekter og kostnader. Ved avhending av utenlandsk virksomhet, resultatføres det akkumulerte beløp som er ført over egenkapital som er knyttet til den spesifikke virksomheten.

2.5 Investeringseiendom

Eiendom som holdes med formål å motta leieinntekter, verdistigning eller begge deler klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendom inkluderer også eiendom under utvikling for fremtidig anvendelse som investeringseiendom. Investeringseiendommer blir initielt innregnet til kostpris inkludert transaksjonskostnader.

Transaksjonskostnader omfatter dokumentavgift, honorar for juridiske tjenester og provisjoner for å få eiendommen i den tilstanden som er nødvendig for at den skal kunne driftes. Balanseført verdi inkluderer også kostnaden ved å erstatte deler av en eksisterende investeringseiendom på det tidspunkt hvor kostnaden er påløpt og om vilkårene for balanseføring er oppfylt.

Etter førstegangsinnregning bokføres investeringseiendommen til virkelig verdi. Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi innregnes i resultatet når de oppstår.

Etterfølgende utgifter knyttet til investeringseiendom balanseføres dersom det er sannsynlig at de vil medføre økonomiske fordeler fra investeringseiendommen og kostnadene kan måles pålitelig. Utgifter til drift og vedlikehold av investeringseiendom kostnadsføres løpende.

Investeringseiendommer fraregnes når de er avhendet eller er permanent ute av drift og det ikke forventes noen økonomisk fordel ved en avhending. All gevinst eller tap ved avgang eller avhending innregnes i resultatregnskapet i avhendingsåret. Gevinst eller tap ved avhending av investeringseiendommen er fastsatt som differansen mellom netto salgssum og balanseført verdi av eiendelen i det foregående årsregnskapet.

2.6 Driftsmidler

Varige driftsmidler som ikke direkte inngår i investeringseiendommene er klassifisert som anleggsmidler, og måles til anskaffelseskost med fradrag for av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader som kan henføres direkte til anskaffelsen av de varige driftsmidlene. Anskaffelseskost kan også omfatte overføringer av gevinst/tap fra egenkapital som gjelder sikring av kontantstrømmer ved kjøp av anleggsmidler i utenlandsk valuta.

Utgifter påløpt etter at driftsmidlet er tatt i bruk legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres som en separat eiendel, avhengig av hensiktsmessighet, bare når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler som kan knyttes til anskaffelsen vil tilfalle konsernet, og kostnaden ved anskaffelsen kan måles pålitelig. Balanseført verdi av den erstattede delen nedskrives til null. All annen reparasjon og vedlikehold resultatføres i perioden kostnaden oppstår.

2.7 Anleggsmidler holdt for salg

Anleggsmidler (eller avhendingsgrupper) blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

Investeringseiendom inngår i denne kategorien fra det tidspunktet det foreligger en intensjonsavtale på salg av eiendommen.

2.8 Leieavtaler

(a) Når et selskap i konsernet er leietaker.

Leieavtaler der den vesentlige delen av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos en annen part, utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Betalinger, herunder forskuddsbetalinger, ved operasjonelle leieavtaler klassifiseres som driftskostnad og resultatføres lineært over leieavtalens varighet.

(b) Når et selskap i konsernet er utleier.

Eiendommer utleid ved operasjonell leasing inngår i investeringseiendom i konsernets balanse. Leieinntekter bokføres lineært over leieperioden. Konsernet betaler honorar til rådgivere i forbindelse med fremforhandling av nye leieavtaler med konsernet leietakere. Honorarer betalt i forbindelse med fremforhandling av leieavtaler balanseføres sammen med den aktuelle investeringseiendom og amortiseres over leieavtalen.

Betalinger, leiefritak eller andre insentiver som gis til leietakere periodiseres lineært over leieperioden.

2.9 Goodwill

Goodwill beregnes som forskjellen mellom netto eiendeler (virkelig verdi på eiendeler og gjeld inkl. utsatt skatt) og summen av vederlaget, tidligere eierandeler vurdert til virkelig verdi og minoritetsinteressens andel.

For etterfølgende nedskrivningstesting tilordnes goodwill de kontantgenererende enheter eller grupper av kontantgenererende enheter som forventes å få fordeler av oppkjøpet hvor goodwill oppstod. Hver enhet eller gruppe av enheter hvor goodwill har blitt allokert representerer det laveste nivået i foretaket hvor goodwill følges opp for interne ledelsesformål. Goodwill følges opp for hvert driftssegment.

Nedskrivning vurderes årlig, eller oftere om det forekommer hendelser eller endrede omstendigheter som indikerer et mulig verdifall. Balanseført verdi sammenlignes med gjenvinnbart beløp, som er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter. Eventuell nedskrivning kostnadsføres og blir ikke reversert i påfølgende perioder.

2.10 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Immaterielle eiendeler med ubestemt utnyttbar levetid og goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte beløp. Forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp resultatføres som nedskrivning. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

2.11 Finansielle instrumenter

Klassifisering

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: (a) Til virkelig verdi over resultatet og (b) utlån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse. Konsernet finansielle forpliktelser er klassifisert som andre finansielle forpliktelser.

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler idenne kategorien klassifiseres som omløpsmidler dersom det forventes at de vil bli gjort opp innen 12 måneder, ellers klassifiseres de som anleggsmidler

Ved førstegangsinnregning regnskapsføres finansielle eiendeler i kategorien til virkelig verdi, transaksjonskostnader resultatføres. Gevinst eller tap som følge av endringer i virkelig verdi av eiendeler presenteres som "verdiendringer på finansielle eiendeler til virkelig verdi" i den perioden de oppstår.

Finansielle eiendeler fra regnes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og konsernet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet.

(b) Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som ikke er derivater og som har faste eller bestembare betalinger, og som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantekvivalenter i balansen.

Ved førstegangsinnregning regnskapsføres eiendeler i kategorien til virkelig verdi med tillegg for eventuelle transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres eiendelene til amortisert kost.

Konsernet vurderer ved hver balansedato om det finnes objektive bevis på at en finansiell eiendel, eller en gruppe av finansielle eiendeler, har falt i verdi. Tap ved verdifall av en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler resultatføres bare dersom det er objektive bevis på verdifall som et resultat av én eller flere hendelser som har inntruffet etter førstegangs balanseføring (en "tapshendelse") og denne tapshendelsen (eller hendelsene) påvirker fremtidige estimerte kontantstrømmer på en måte som kan måles pålitelig.

Finansielle eiendeler fraregnes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og konsernet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet.

Andre finansielle forpliktelser

Andre finansielle forpliktelser inneholder alle forpliktelser som ikke klassifiseres som virkelig verdi over resultatet ved førstegangsinnregning. De klassifiseres som kortsiktig dersom konsernet ikke har en ubetinget rett til å utsette betaling utover 12 måneder fra balansedagen.

Ved førstegangsinnregning regnskapsføres forpliktelsene til virkelig verdi med fratrukk for eventuelle etableringskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres forpliktelsene etter amortisert kost.

Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen på det tidspunktet når forpliktelser til å innfri forpliktelser er opphørt. Dette skjer som regel ved at konsernet innfrir sine forpliktelser.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen og bare når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

2.12 Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Kundefordringer som oppstår som en vanlig del av driftssyklusen klassifiseres som omløpsmidler. Kundefordringer som ikke inngår i den ordinære driftssyklusen og har forfall senere en 12 måneder klassifiseres de som anleggsmidler.

2.13 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

2.14 Egenkapital

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Kostnader som er direkte knyttet til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner vises som fradrag i egenkapitalen, netto etter skatt, fra proveny. Egne egenkapitalinstrumenter som blir tilbakekjøpt (egne aksjer) blir innregnet til kostpris og blir presentert som reduksjon av egenkapital. Gevinst eller tap blir ikke resultatført som følge av kjøp, salg, utstedelse eller sletting av konsernets egne egenkapitalinstrumenter. Enhver differanse mellom balanseført verdi og vederlaget, dersom utstedt på nytt, blir innregnet i annen egenkapital. Stemmerrettigheter knyttet til egne aksjer blir annullert og det blir ikke avsatt utbytte til egne aksjer.

Minoritetsinteressen inngår i egenkapitalen. Minoritetsinteressen måles initielt til virkelig verdi av netto eiendeler ved oppkjøp inkludert eventuelt goodwill. Minoriteten tilskrives sin forhåndsmessige andel av

resultatet i de aktuelle datterselskapene. Kjøp og salg av aksjer til/fra minoritet regnskapsføres som en egenkapitaltransaksjon. Forskjellen mellom forholdsmessig andel bokførte verdier og transaksjonspris belastes/godskrives majoritetens andel av egenkapital.

2.15 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld er klassifisert som kortsiktig dersom den forfaller innen ett år eller kortere. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres det som langsiktig.

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

2.16 Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som del av effektiv rente.

Kostnader knyttet til etablering av trekkrettigheter balanseføres i påvente av låneopptak dersom det er sannsynlig at lånet blir trukket opp. Kostnadene føres senere til fradrag på lånet ved opptrekk. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av trekkrettigheten blir trukket opp balanseføres honoraret som forskuddsbetalte likviditetstjenester og kostnadsføres over perioden rettigheten gjelder for.

2.17 Lånekostnader

Lånekostnader fra generell og spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, konstruksjon eller produksjon av kvalifiserende eiendeler, som er eiendeler som det vil ta en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk eller salg, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen, frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for tiltenkt bruk eller salg.

Eventuelle kapitalinntekter fra midlertidig plasseringer av lånebeløp som ennå ikke er benyttet til anskaffelse av en kvalifiserende eiendel skal trekkes fra rentekostnader som aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen.

Alle andre rentekostnader kostnadsføres i den perioden de påløper.

2.18 Betalbar og utsatt skatt

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Skattemessig virkning på andre inntekter og kostnader er skilt ut og presentert over andre inntekter og kostnader. Disse inkluderer valutadifferanser på nettoinvesteringer i utenlandske foretak.

Betalbar skatt for perioden beregnes i samsvar med de skattemessige lover og regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt av skattemyndighetene på balansedagen. Det er lovverket i de land der konsernets datterselskaper eller tilknyttede selskap opererer og genererer skattepliktig inntekt som er gjeldende for beregningen av skattepliktig inntekt. Ledelsen vurderer de standpunkt man har hevdet i selvangivelsene der gjeldende skattelover er gjenstand for fortolkning. Basert på ledelsens vurdering, foretas avsetninger til forventede skattebetalinger der dette anses nødvendig.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhets sammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

2.19 Avsetninger

Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restrukturering og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Avsetning for restruktureringskostnader omfatter termineringsgebyr på leiekontrakter og sluttvederlag til ansatte. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsene vil komme til oppgjør ved å vurdere forpliktelser av denne typen under ett. Det gjøres derfor en avsetning selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til det enkelte forholdet kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringsrate før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

2.20 Inntektsføring

Inntekter inkluderer leieinntekter, servicehonorar og forvaltningshonorar fra eiendommene. Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes.

2.21 Eiendomsrelaterte kostnader og andre driftskostnader

Utgifter direkte knyttet til drift av eksisterende eiendommer presenteres som eiendomsrelaterte kostnader, øvrige utgifter presenteres som administrasjonskostnader. Utgiftene kostnadsføres etter hvert som de påløper.

2.22 Ytelser til ansatte

Pensjonsordninger

Konsernet har ingen fast ansatte og dermed ingen pensjonsordninger.

2.23 Renteinntekter

Renteinntekter inntektsføres basert på effektiv rente metoden etter hvert som de opptjenes. Når en fordring nedskrives reduserer konsernet balanseført verdi til gjenvinnbart beløp, som er den estimerte fremtidige kontantstrømmen neddiskontert med den opprinnelige effektive renten på instrumentet. Renteinntekter på nedskrevne lån bokføres ved bruk av effektiv rente metoden.

2.24 Klassifisering av eiendeler og gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld med forfall innen 12 måneder, og andre poster som inngår i selskapets ordinære sirkulasjon av varer eller tjenester. Strategiske investeringer klassifiseres som anleggsmidler. Kortsiktig andel av langsiktig gjeld presenteres som kortsiktig.

2.25 Utdeling av utbytte

Utbyttebetalinger til morselskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

Note 3: Finansiell risikostyring

Den finansielle risikostyringen i konsernet gjennomføres med formål å overvåke og begrense konsernets eksponering mot negative effekter som følge av eksponering mot finansiell risiko. Finansiell risiko som konsernet er eksponert mot består av markedsrisiko i form av renterisiko, kredittrisiko knyttet til kunder og likviditetsrisiko. Hovedformålet for risikostyringen er å etablere rammer for risikoeksponeringen, og å sørge for at konsernet til enhver tid er innenfor disse rammene. Risikostyringen gjennomføres av konsernledelsen.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for at fremtidige kontantstrømmer i form av rentebetalinger endres som følge av endringer i markedsrente. Ledelsen og styret blir enige om akseptable nivå i forhold til renteeksponering, disse blir deretter overvåket løpende. Nivået for renteeksponering fastsettes basert på en vurdering av eksisterende kontantstrømmer, soliditet og tilgjengelig likviditet.

Renterisiko

Siden konsernets rentebærende eiendeler ikke genererer vesentlige rentebeløp vil endringer i markedsrente ikke ha vesentlig påvirkning på konsernet renteinntekter. Konsernets eksponeringer i forhold til renterisiko er i hovedsak knyttet til langsiktig finansiering (note 12). Lån med flytende rente medfører at konsernet er eksponert mot svingninger i fremtidige kontantstrømmer i form av løpende rentebetalinger.

Eksponering mot renterisiko vurderes løpende. Behovet for binding av rente vurderes løpende i forhold til konsernet evne til å tåle negative resultat svingninger som følge av økte rentekostnader. Ledelsens vurdering er at konsernet nåværende finansielle stilling ikke tilsier behov for rentebinding. De eneste rentebindingsavtalene som er inngått ved utgangen av 2013 er etablert som følge av krav fra lånegiver i forhold til finansiering av enkelt prosjekter.

Dersom rentenivået hadde vært 1 % høyere i 2013 ville resultat etter skatt vært MNOK 2,0 lavere, alle andre forhold uendret. Dersom rentenivået hadde vært 1% lavere ville resultat etter skatt vært MNOK 2,0 høyere, alle andre forhold uendret.

Gjennomsnittlig effektiv rente for konsernets rentebærende finansielle instrumenter var ved årslutt 2013 som følger:

Langsiktig rentebærende gjeld: 5,97%

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risiko for tap som følge av at en motpart ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser til konsernet. Kredittrisiko oppstår i forhold til bankinnskudd, kundefordringer og andre fordringer. Konsernet styrer kredittrisikoen ved å begrense størrelsen på utestående beløp knyttet til hver enkelt motpart. Før inngåelse av leiekontrakter gjennomføres en vurdering av den enkelte kontraktpart i forhold til kredittrisiko. etter inngåelse av kontrakter revurderes hver enkelt kontraktsforhold ved indiksjoner på endret risiko i forhold til den enkelte kontraktpart.

Eksposering mot kredittrisiko var ved utgangen av året som følger.

	2013	2012
Lån nærstående	0	4 653 876
Kundefordringer	0	1 437 404
Andre kortsiktige fordringer	9 447 480	9 078 431
Bankinnskudd	54 553 038	1 985 173
Total eksponering	64 000 518	17 154 884

I forhold til utestående mot nærstående part og banker vurderes kredittrisikoen som svært

Total eksponering	64 000 518	17 154 884
- utstående mot nærstående		4 653 876
-bankinnskudd	54 553 038	1 985 173
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	9 447 480	10 515 835

	2013	2012
Total eksponering etter nærstående og bankinnskudd	9 447 480	10 515 835
Andel forfalt krav	0	0
Ferske krav	9 447 480	10 515 835

Eksposering mot kredittrisiko er vurdert som lav ved utgangen av regnskapsåret.

Likviditetsrisiko

Styring av likviditetsrisiko innebærer å sørge for at konsernet til enhver tid har tilstrekkelig likviditet til å betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller, samt tilgjengelig likviditet til gjennomføring av utviklings- og vedlikeholdsprosjekter. Likviditetsstyringen ivaretas av konsernledelsen og rapporteres jevnlig til styret. En oversikt over forfallsdatoer på konsernets fordringer og gjeld presenteres nedenfor. Denne anvendes av ledelsen i forbindelse med likviditetsstyringen i konsernet. Beløpene som vises under er de kontraktsfestede udiskonterte betalingene.

Forfallsanalyse 31.12.2013 er som følger:

	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm				
		1-3 måneder	3-12 måneder	1-2 år	3-5 år	Etter år 5
Eiendeler						
Andre fordringer	9 447 480	9 447 480				
Bankinnskudd og kontanter	54 553 038	54 553 038				
Innbetalinger	64 000 518	64 000 518	0	0	0	0
Forpliktelse						
Gjeld til kredittinst. Langsiktig	189 642 461	3 410 000	10 230 000	13 640 000	237 448 620	
Langsiktig gjeld nærstående	100 872 482	1 827 672	5 483 017	7 310 689	21 932 067	155 257 527
Annen langsiktig gjeld	858 024					858 024
Kortsiktig gjeld til nærstående	2 463 778	2 463 778				
Første årsavdrag langsiktig gjeld	2 572 446	2 572 446				
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	10 516 167	10 516 167				
Utbetalinger	306 925 358	20 790 063	15 713 017	20 950 689	259 380 687	156 115 551

Forfallsanalyse 31.12.2012 er som følger:

	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm				
		1-3 måneder	4-12 måneder	1-2 år	3-5 år	Etter år 5
Eiendeler						
Lån til selskap i morkonsern	#REF!					
Lån nærstående parter	4 653 876	4 653 876				
Andre fordringer	10 515 835	10 515 835				
Bankinnskudd og kontanter	1 985 173	1 985 173				
Innbetalinger	12 501 008	12 501 008	0	0	0	0
Forpliktelse						
Langsiktig gjeld nærstående	192 008 857	3 590 468	10 771 404	14 361 872	57 579 291	280 827 036
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 940 822	46 940 822				
Kortsiktig gjeld til nærstående	35 625 967	35 625 967				
Første årsavdrag langsiktig gjeld	2 220 475	2 220 475				
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 336 316	1 336 316				
Utbetalinger	278 132 437	89 714 048	10 771 404	14 361 872	57 579 291	280 827 036

Note 4: Kapitalstruktur og kapitalstyring

Målsetning for 2013 har vært å opprettholde en gjeldsgrad mellom 60% og 80%.

	2013	2012
Total rentebærende gjeld	293 087 389	241 170 154
Kontanter og likvide plasseringer	54 553 038	1 985 173
Netto rentebærende gjeld	238 534 351	239 184 981
Total egenkapital	76 056 179	2 444 236
Total kapital	314 590 530	241 629 217
Gjeldsgrad	75,8 %	99,0 %

Note 5: Regnskapsmessige estimater

Ved utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til IFRS har konsernets ledelse benyttet estimater basert på beste skjønn og forutsetninger som er vurdert å være realistiske. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i

markedsforhold som kan medføre endrede estimater og dermed påvirke konsernets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat. Ledelsens estimater har største betydning i forhold til følgende forhold: a) Verdsettelse av investeringseiendom. Investeringseiendom er verdsatt basert på bruk av verdsettelsesmetoder, og uavhengige eksperter. Forhold knyttet til verdsettelse av investeringseiendom er nærmere omtalt i note 7. b) Skillet mellom påkostninger og vedlikehold på investeringseiendom. Påkostninger balanseføres som en del av anskaffelseskost på investeringseiendom, mens vedlikehold kostnadsføres. Vedlikehold presenteres i resultatregnskapet som driftskostnader knyttet til bygg, men balanseførte påkostninger påvirker størrelsen på resultatført verdiendring på investeringseiendom. Klassifisering mellom påkostninger og vedlikehold kan i enkelte tilfeller innebære skjønnsutøvelse fra ledelsens side.

Note 6: Datterselskap

Selskapets navn	Forretningskontor	Eie/stemmeandel
<u>Datterselskap</u>		
Andungen Eiendom AS	Oslo	100 %
Acea Eiendom Nydalen AS	Oslo	100 %
Acea Eiendom Viken AS	Oslo	100 %
Capella Eiendom AS	Oslo	100 %
Idunsvei 8 Eiendom DA	Oslo	100 %
Kløvermarka Eiendom AS	Oslo	100 %
Sjøstjerna Eiendom AS	Oslo	100 %
Småstrilane AS	Oslo	100 %
Vifo Romerike Eiendom AS	Oslo	100 %
Vifo Røa AS	Oslo	100 %
Sum aksjer i datterselskap		

Note 7: Investerings eiendom

Oversikt bevegelser 2013

	Barnehage eiendommer
Virkelig verdi ved inngangen av året	260 992 561
Tilgang:	
-Kjøp av eiendom	0
-Påkostninger på eiendom	0
-Virksomhetskjøp	0
-Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	80 171 977
Salg	-27 399 400
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	5 334 862
Virkelig verdi ved utgangen av året	319 100 000
Netto endring i urealiserte gevinster	5 334 862

Oversikt bevegelser 2012

	Barnehage eiendommer	Totalt 2012
Virkelig verdi ved inngangen av året		0
Tilgang:		
-Kjøp av eiendom		
-Påkostninger på eiendom		
-Virksomhetskjøp		
-Kjøp av datterselskap (ikke virksomhetskjøp)	260 992 561	
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi		0
Virkelig verdi ved utgangen av året	260 992 561	
Netto endring i urealiserte gevinster		0

Investerings eiendom klassifisert som holdt for salg	0	0
Investerings eiendom holdt under finansiell leasing	0	0

Resultatposter knyttet til investerings eiendom	2013	2012
Leieinntekter fra investerings eiendom	26 879 388	0
Kostnader knyttet til utleid eiendom	436 368	0
Kostnader knyttet til ikke utleid eiendom	0	0

Oversikt input til verdsettelse 2013

	Barnehage eiendommer
Verdsettelsesnivå	3
Verdsettelsesmodell	DCF
Verdi 31.12.2013	319 100 000
Faktisk leie	25 867 200
Gjennværende løpetid leieavtaler (snitt)	19 år
Forventet prisstigning til og med 2017	1,7%-2,5%
Forventet prisstigning etter 2017	2,5 %
Diskonteringsrente (snitt)	9,9%

Virkelig verdi av investerings eiendom

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi basert på innhentede verddivurderinger fra DTZ. Eiendommene verdsettes hovedsakelig gjennom diskontering av fremtidige kontantstrømmer, både

kontraktsfestede og forventede. Nøkkelfaktorer er løpende inntekter og utgifter ved eiendommen, markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Det legges til grunn beliggenhet, attraktivitet, kvalitet, det generelle eiendomsmarkedet og kredittmarkedet, leietakers antatte soliditet og kontraktsstrukturen. Alle barnehage eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer (DCF modell). Denne modellen anvender en rekke vesentlige ikke observerbare parametre. Disse parametrene inkluderer følgende:

Fremtidige leieinnbetalinger: Disse estimeres basert på faktisk lokasjon, type og tilstand på den aktuelle bygningen. Estimates underbygges av eksisterende leieavtaler, samt nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i det samme området.

Diskonteringsrente: Diskonteringsrenten fastsettes basert på eksisterende markedsrente, juster for estimert usikkerhet i forhold til størrelse og tidspunkt de fremtidige kontantstrømmene.

Verdi ved utløp av leieperioden: Verdi ved utløp av leieperioden verdsettes basert på estimerte byggekostnader.

Note 8: Finansielle instrumenter

31.12.2013	2013				
	derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	forpliktelser målt til amortisert kost	Total
Eiendeler					
Kundefordringer og andre fordringer			9 447 480		9 447 480
Kontanter og kontantekvivalenter			54 553 038		54 553 038
SUM FINANSIELLE EIENDELER	0	0	64 000 518	0	64 000 518
Forpliktelser					0
Obligasjonslån				190 500 485	190 500 485
Langsiktig gjeld til nærstående				100 872 482	
Rentebærende kortsiktig gjeld				2 572 446	2 572 446
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld				10 516 167	10 516 167
SUM FINANSIELLE FORPLIKTELSE	0	0	0	304 461 580	203 589 098

31.12.2012	2012				
	Finansielle derivater til virkelig verdi over resultatet	Tilgjengelig for salg aksjer	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser målt til amortisert kost	Total
Eiendeler					
Lån nærstående parter			4 653 876		4 653 876
Kundefordringer og andre fordringer			10 515 835		10 515 835
Kontanter og kontantekvivalenter			1 985 173		1 985 173
SUM FINANSIELLE EIENDELER	0	0	17 154 884	0	17 154 884
Forpliktelser					
Langsiktig gjeld til nærstående				192 008 857	192 008 857
Gjeld til kredittinstitusjoner				46 940 822	46 940 822
Kortsiktig gjeld til nærstående				35 625 967	35 625 967
Første årsavdrag langsiktig gjeld				2 220 475	2 220 475
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld				1 336 316	1 336 316
SUM FINANSIELLE FORPLIKTELSE	0	0	0	278 132 437	278 132 437

Note 9: Kundefordringer og andre fordringer

	2013	2012
Kundefordringer		1 437 404
Andre fordringer	9 447 480	9 078 431
Sum fordringer	9 447 480	10 515 835

	2013	2012
Avsetning for tap på krav ved inngangen til året	0	0
Årets avsetning til tap på krav	0	0
Årets konstaterte tap	0	0
Reversert tidligere avsetning	0	0
Avsetning for tap ved utgangen av året	0	0

Forfalte kundefordringer

	Sum	Ikke forfalt og innenfor<30 dager	30-60d	60-90d	>90d
2013	9 447 480	9 447 480			
2012	10 515 835	10 515 835			

Note 10: Bankinnskudd

	2013	2012
Konter og bankinnskudd	54 553 038	1 985 173
Bundne midler	0	0
Sum	54 553 038	1 985 173

Note 11: Aksjekapital, aksjonærer og egenkapital

	2013	2012
Ordinære aksjer, pålydende NOK 10	66 030 000	30 000
Totalt aksjekapital	66 030 000	30 000
<hr/>		
Aksjer 01.01	30 000	0
Emisjon	66 000 000	30 000
Aksjer 31.12.2013	66 030 000	30 000

Alle aksjene i selskapet har lik stemmerett og lik rett på utbytte.

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Pioneer Capital Partners AS	1 320 598	2,00 %	2,00 %
Eidissen Consult AS	11 692 989	17,71 %	17,71 %
Grafo AS	11 692 989	17,71 %	17,71 %
Klevenstern AS	11 692 989	17,71 %	17,71 %
Mecca Invest AS	11 692 989	17,71 %	17,71 %
Hospitality Invest AS	17 937 446	27,17 %	27,17 %
	66 030 000	100,00 %	100,00 %

Note 12: Rentebærende gjeld

	2013	2012
Total rentebærende gjeld til pålydende	303 444 928	241 170 154
-Andel fastrente gjeld	103 444 928	194 229 332
Sikringsgrad	34,09 %	80,54 %

Gjennomsnittlig rente inkludert margin (%)

Total rentebærende gjeld til pålydende	303 444 928	241 170 154
Gjenværende ikke amortisert etableringsgebyr	-10 357 539	0
Bokført verdi rentebærende gjeld	293 087 389	241 170 154
Første års avdrag rentebærende gjeld (kortsiktig)	2 572 446	2 220 475
Langsiktig rentebærende gjeld eksklusiv førte års avdrag	290 514 943	238 949 679

Forfallsfordeling langsiktig rentebærende gjeld

Forfall i 2014	2 572 446	2 220 475
Forfall i 2015 - 2017	28 167 566	17 423 416
Forfall i 2018 eller senere	272 704 915	221 526 263
Totalt	303 444 928	241 170 154

Bokført verdi av konsernets eiendeler som er stilt som pant for gjeld pr 31.12

	2013	2012
Investeringseiendom	319 100 000	260 992 561
Sum pantsatte eiendeler	319 100 000	260 992 561
<hr/>		
Gjeld sikret ved pant	200 000 000	0

Note 13: Utsatt skatt og utsatt skattefordel

Endring i eiendeler ved utsatt skatt	Finansielle		Underskudd til fremføring	Avsetninger	Sum
	derivater				
Pr 01.01.2012			0	0	0
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap					
Resultatført utsatt skatt			2 048 565	380 663	2 429 228
Føringer direkte mot egenkapitalen					
Valutaendringer					
31.12.2012			2 048 565	380 663	2 429 228
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap				170 412	170 412
Resultatført utsatt skatt			-126 238	-107 610	-233 848
Effekt av endret skattesats			-73 163	0	-73 163
Skatt ført direkte mot egenkapitalen					
31.12.2013			1 849 164	443 465	2 292 629

Endring i forpliktelser ved utsatt skatt	Investerings-		Øvrige poster	Sum
	eiendom			
Pr 01.01.2012			0	0
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap			35 568 589	35 568 589
Resultatført utsatt skatt				
Føringer direkte mot egenkapitalen				
Valutaendringer				
31.12.2012			35 568 589	35 568 589
Utsatt skatt ved kjøp og salg av selskap			8 713 761	8 713 761
Resultatført utsatt skatt			2 386 938	24 672
Effekt av endret skattesats			1 270 307	1 270 307
Valutaendringer				
31.12.2013			47 939 595	24 672

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt

	2013	2012
Ved inngangen av året	35 568 589	
Endring knyttet til nye kjøp	8 713 761	35 568 589
Endring knyttet til salg		
Effekt av endret skattesats	1 270 307	
Ved utgangen av året	45 552 657	35 568 589

Netto regnskapsført utsatt skatt forpliktelse	118 981	-2 429 228
---	---------	------------

Betalbar skatt i balansen	2013	2012
Årets betalbare skatt	0	0
For mye/lite betalt tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Beskrivelse av fremførbart underskudd

Konsernets underskudd til fremføring per 31. desember 2013 forfaller som følger:

	2013	2012
Ingen forfallsfrist	6 848 756	7 316 305
Sum underskudd til fremføring	6 848 756	7 316 305

Utsatt skatt som er regnskapsført mot utvidet resultat er som følger:

	2013	2012
Sum	0	0

Note 14: Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

	2013	2012
Leverandørgjeld		370 533
Annen kortsiktig gjeld	10 516 167	965 783
SUM	10 516 167	1 336 316

Note 15: Leieinntekter

	2013	2012
<i>Innregnede leieinntekter</i>		
Innregnet minimumsleie fra minimumsbetal	26 879 388	0
Innregnet variabel leie	0	
Totale leieinntekter	26 879 388	0

Fremtidige minimumsinnbetalinger knyttet til ikke kansellerbare leieavta forfaller til betaling som følger:

	2013	2012
Innen 1 år	25 867 200	29 915 944
1 til 5 år	103 468 800	
Etter 5 år	362 140 800	
Sum	491 476 800	29 915 944

Note 16: Andre inntekter

	2013	2012
Gevinst ved salg av driftsmidler	579 894	
Øvrige inntekter	56 640	
Andre inntekter	636 534	0

Note 17: Andre driftskostnader

Det er ingen ansatte i konsernet.

For konsernet er det ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig ledere eller styreledere i mor- eller datterselskapene.

	Konsern	Konsern
		2013
Revisjonskostnader		
Lovpålagt revisjon, herunder teknisk regnskapsbistand		318 200
Andre attestasjonstjenester		0
Skatterådgivning		0
Andre tjenester		738 184
Sum		1 056 384

Note 18: Finansinntekter og kostnader

Finansinntekter	2013	2012
Renteinntekter	510 023	
Andre finansinntekter	44 144	
Sum finansinntekter	554 167	8

Finanskostnader	2013	2012
Rentekostnader fra lån målt til amortisert kost	19 812 441	
Andre finanskostnader	89 310	
Sum finanskostnader	19 901 751	0

Rentekostnader	2013	2012
Rentekostnad på lån	18 169 980	0
Diskontering av avsetninger	1 642 461	0
Sum rentekostnader ved effektiv rentes metode	19 812 441	0

Note 19: Skattekostnad

	2013	2012
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-2 718 621	2 429 228
Skattekostnad	-2 718 621	2 429 228
Resultat før skatt	10 330 564	-14 992
Skattekostnad kalkulert med 27% (28%)	2 789 252	-4 198
Effekt av endret skatte sats	73 163	
Effekt av balanseføring av fordel knyttet til underskudd		-2 425 030
Ikke skattepliktige inntekter		
Ikke fradragsberettigede kostnader		
Annet	-143 794	
Skattekostnad	2 718 621	-2 429 228

Note 20: Transaksjoner med nærstående parter

	2013	2012
Gjeld til nærstående parter		
Norlandia Care Group AS (med datterselskaper)	72 754 752	66 114 233
Norlandia Care Group AS (med datterselskaper) Selger kreditt	30 690 176	128 115 099
Norlandia Care Group AS (med datterselskaper)	2 463 778	35 625 967
Sum gjeld til nærstående	105 908 706	229 855 299
Betalte renter på gjeld til nærstående		
Norlandia Care Group AS (med datterselskaper)	-4 941 797	
Kjøp av bygninger	80 171 977	260 992 561
Kjøp av bygninger fra Norlandia Care		
Rent of properties from related parties		
Rente of properties from Pioneer Public Properties II AS	26 879 388	

Note 21: Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet forhold etter balansedagen som er av vesentlig betydning for å bedømme selskapets stilling

ÅRSREGNSKAP MORSELSKAP

Pioneer Public Properties II AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER Note	2013	2012
DRIFTSKOSTNADER		
Annen driftskostnad 6	2 736 268	15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	<u>2 736 268</u>	<u>15 000</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>-2 736 268</u>	<u>-15 000</u>
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Inntekt på investering i datterselskap	5 116 582	0
Annen renteinntekt	574 061	8
Annen finansinntekt	44 144	0
Annen rentekostnad	15 085 055	0
Annen finanskostnad	89 310	0
RESULTAT AV FINANSPOSTER	<u>-9 439 577</u>	<u>8</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	<u>-12 175 846</u>	<u>-14 992</u>
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT 7	<u>1 427</u>	<u>0</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-12 177 273</u>	<u>-14 992</u>
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap	12 177 273	14 992
	<u>-12 177 273</u>	<u>-14 992</u>

EIENDELER	Note	2013	2012
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	<u>168 357 178</u>	<u>128 115 099</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>168 357 178</u>	<u>128 115 099</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 319 709	0
Kortsiktige fordringer på konsernselskap	5	74 567 458	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>52 973 188</u>	<u>30 008</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>130 860 355</u>	<u>30 008</u>
SUM EIENDELER		<u>299 217 533</u>	<u>128 145 107</u>

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2013	2012
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	66 030 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-12 192 265</u>	<u>-14 992</u>
SUM EGENKAPITAL	3	<u>53 837 735</u>	<u>15 008</u>
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	200 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	30 690 176	128 115 099
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	5	6 149 892	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>8 539 730</u>	<u>15 000</u>
SUM GJELD		<u>245 379 798</u>	<u>128 130 099</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>299 217 533</u>	<u>128 145 107</u>