



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 643 320
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BORG LOGISTIKKBYGG AS
Forretningsadresse: c/o CBRE AS
Bryggegate 9
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Colliers Property Management ARS AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.05.2020





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	277 413	61 602
Sum kostnader		277 413	61 602
Driftsresultat		-277 413	-61 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3		17 279 169
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	413 306	1 491 291
Annen renteinntekt			63
Sum finansinntekter		413 306	18 770 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8		1 174 962
Annen rentekostnad		267	
Sum finanskostnader		267	1 174 962
Netto finans		413 039	17 595 561
Ordinært resultat før skattekostnad		135 626	17 533 959
Skattekostnad på ordinært resultat	6	33 075	4 383 490
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 551	13 150 469
Årsresultat	7	102 551	13 150 469
Årsresultat etter minoritetsinteresser		102 551	13 150 469
Totalresultat		102 551	13 150 469
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8		13 150 469
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	102 551	
Sum overføringer og disponeringer		102 551	13 150 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	12 075	
Sum immaterielle eiendeler		12 075	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	126 108 059	126 108 059
Lån til foretak i samme konsern		3 738 188	3 336 675
Sum finansielle anleggsmidler		129 846 247	129 444 734
Sum anleggsmidler		129 858 322	129 444 734
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	4 143 501	17 393 172
Sum fordringer	4	4 143 501	17 393 172
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 060	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 060	
Sum omløpsmidler		4 146 561	17 393 172
SUM EIENDELER		134 004 882	146 837 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 7	10 000 000	10 000 000
Overkurs	7	112 466 057	112 466 057
Annen innskutt egenkapital	7	6 821 784	6 821 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		129 287 841	129 287 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 102 551	
Sum opptjent egenkapital		4 102 551	
Sum egenkapital	7	133 390 392	129 287 841
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 614	
Betalbar skatt	6	45 150	
Skyldige offentlige avgifter			
Annen kortsiktig gjeld	4, 8	493 727	17 550 064
Sum kortsiktig gjeld	4	614 491	17 550 064
Sum gjeld		614 491	17 550 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 004 882	146 837 906
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Årsregnskap 2017

Borg Logistikkbygg AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 643 320



Resultatregnskap			
Borg Logistikkbygg AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	277 413	61 602
Sum driftskostnader		277 413	61 602
Driftsresultat		-277 413	-61 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3	0	17 279 169
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	413 306	1 491 291
Annen renteinntekt		0	63
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	0	1 174 962
Annen rentekostnad		267	0
Resultat av finansposter		413 039	17 595 561
Ordinært resultat før skattekostnad		135 626	17 533 959
Skattekostnad på ordinært resultat	6	33 075	4 383 490
Ordinært resultat		102 551	13 150 469
Årsresultat	7	102 551	13 150 469
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	8	0	13 150 469
Avsatt til annen egenkapital	7	102 551	0
Sum overføringer		102 551	13 150 469



Balanse			
Borg Logistikkbygg AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	12 075	0
Sum immaterielle eiendeler		12 075	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	126 108 059	126 108 059
Lån til foretak i samme konsern		3 738 188	3 336 675
Sum finansielle anleggsmidler		129 846 247	129 444 734
Sum anleggsmidler		129 858 322	129 444 734
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	4 143 501	17 393 172
Sum fordringer	4	4 143 501	17 393 172
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 060	0
Sum omløpsmidler		4 146 561	17 393 172
Sum eiendeler		134 004 882	146 837 906



Balanse			
Borg Logistikkbygg AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	10 000 000	10 000 000
Overkurs	7	112 466 057	112 466 057
Annen innskutt egenkapital	7	6 821 784	6 821 784
Sum innskutt egenkapital		129 287 841	129 287 841
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 102 551	0
Sum opptjent egenkapital		4 102 551	0
Sum egenkapital	7	133 390 392	129 287 841
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 614	0
Betalbar skatt	6	45 150	0
Annen kortsiktig gjeld	4, 8	493 727	17 550 064
Sum kortsiktig gjeld	4	614 491	17 550 064
Sum gjeld		614 491	17 550 064
Sum egenkapital og gjeld		134 004 882	146 837 906
27.04.2018 Styret i Borg Logistikkbygg AS			
<hr/> Benjamin Julius Segelman styreleder			
Borg Logistikkbygg AS		Side 4	



REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består i finansiering og investering i andre selskaper tilknyttet drift og utlieie av næringseiendom.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



NOTE 2 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.M.

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen lønns- eller pensjonsforpliktelser, og er således heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Avsatt og avtalt revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 52 500. Det er ikke betalt honorar til revisor for andre tjenester i 2017.

NOTE 3 AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK M.V.

	Eierandel	Bokført verdi	Resultat 2017	Egenkapital
Anleggsmidler				
Kiær Invest Eiendom AS	100	27 667 283	-8 300 832	24 181 115
Øra Invest Eiendom AS	100	98 440 776	10 327 073	73 684 147
Sum		126 108 059	2 026 241	97 865 262

Verdijustert egenkapital er pr 31.12.2017 i underliggende selskaper er beregnet til å være høyere enn bokført verdi av investeringen.

NOTE 4 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern, langsiktig	3 738 188	3 336 675
Kortsiktige fordringer konsern	124 128	17 279 169
Sum	3 862 316	20 615 844
Gjeld		
Kortsiktig gjeld konsern	441 227	17 550 064
Sum	441 227	17 550 064

NOTE 5 AKSJONÆRER

Aksjekapitalen i Borg Logistikkbygg AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	10 000,00	10 000 000
Sum	1 000		10 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Freyja Norwegian Holdco AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0



NOTE 6 SKATT

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	45 150	4 383 490
Endring i utsatt skatt	-12 075	-0
Skattekostnad ordinært resultat	33 075	4 383 490
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	135 626	17 533 959
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	52 500	0
Avgitt konsernbidrag	0	-17 533 959
Skattepliktig inntekt	188 126	0
Betalbar skatt i balansen:		0
Betalbar skatt på årets resultat	45 150	4 383 490
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-4 383 490
Sum betalbar skatt i balansen	45 150	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	0	0	0
Fordringer	-52 500	0	-52 500
Sum	-52 500	0	-52 500
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	-12 075	0	-12 075

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	10 000 000	112 466 057	6 821 784	0	129 287 841
Endringer ført mot EK	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	102 551	102 551
Konsernbidrag mottatt	0	0	0	4 000 000	4 000 000
Pr 31.12.2017	10 000 000	112 466 057	6 821 784	4 102 551	133 390 392

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret er ikke kjent med forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.



NOTE 8 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

	2017	2016
Inntekter/kostnader	0	0
Konsernbidrag mottatt *	4 000 000	17 279 169
Konsernbidrag avgitt	0	-13 150 469
Renter fra konsernselskap	413 306	1 491 291
Renter til konsernselskap/tidligere eier.	0	0
Sum	4 413 306	5 619 991

*) Konsernbidrag i 2017 er mottatt fra søsterselskap og inntektsført direkte i egenkapitalen. Konsernbidrag for 2016 er fra datterselskap og regnskapsført som finansinntekt.
Rente på lån til konsernselskap er avregnet med 12,0 % p.a. i 2017.

NOTE 9 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

Garanti forpliktelser:

Selskapet har gitt garanti for lån gitt til andre konsernenheter, hvorav selskapet, ugjenkallelig og betingelsesløst, holdes solidarisk ansvarlig.

Pantesikring:

Som sikkerhet for konsernets gjeld til kredittinstitusjoner har selskapet gitt sikkerhet i aksjeinvesteringene i datterselskapene. Bokført verdi av pantesikrede investeringer er kr 126 108 059



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til styret i Borg Logistikkbygg AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borg Logistikkbygg AS som består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 og 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 (ISA) 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 30. april 2018
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borg Logistikkbygg AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited