



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 372 489
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLETTE BRYGGE AS
Forretningsadresse: Osvegen 142
5227 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 30.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Lars Olav Skålnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 01.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	9 822	
Annen driftskostnad	2	205 710	
Sum kostnader		215 532	0
Driftsresultat		-215 532	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		882	
Sum finansinntekter		882	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	853 977	
Annen rentekostnad		25 000	
Sum finanskostnader		878 977	
Netto finans		-878 095	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 093 626	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	-240 599	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-853 028	0
Årsresultat		-853 028	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-853 028	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-853 028	
Sum overføringer og disponeringer		-853 028	



Balanse

Beløp i: NOK **Note** **2019** **2018**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

33 833 872

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.

1

222 691

Sum varige driftsmidler

34 056 563

Sum anleggsmidler

34 056 563

0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer

3

1 130 308

Sum fordringer

1 130 308

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l.

30 031

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

30 031

Sum omløpsmidler

1 160 339

0

SUM EIENDELER

35 216 902

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

7

30 000

Annen innskutt egenkapital

881 640

Sum innskutt egenkapital

911 640

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap	8	853 028	
Sum opptjent egenkapital		-853 028	
Sum egenkapital		58 612	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	8 069	
Sum avsetninger for forpliktelser		8 069	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	35 017 477	
Sum annen langsiktig gjeld		35 017 477	
Sum langsiktig gjeld		35 025 546	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 707	
Annen kortsiktig gjeld		1 037	
Sum kortsiktig gjeld		132 744	
Sum gjeld		35 158 290	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 216 902	0



Bolette Brygge AS

Org.nr. 922 372 489

Årsrapport 2019

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Årsregnskap



Bolette Brygge AS

Årsberetning 2019

Virksomhet

Bolette Brygge AS ble stiftet den 30.01.2019 og er investor i fast eiendom og driver virksomhet som har naturlig sammenheng med dette.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet hadde i 2019 et underskudd på kr 853 028. Selskapet har pr 31.12.2019 samlede eiendeler på kr 35,22 mill. hvorav kr 34,0 mill. gjelder investering i boligeiendom. Selskapets bokførte egenkapital per 31.12.2019 er kr 58 612. Selskapets har langsiktig finansiering fra morselskapet på kr 35,0 mill. per 31.12.2019 og ekstern gjeld er ubetydelig.

Selskapet investerte i første del av 2019 i en større boligeiendom i sentrum av Oslo. Eiendommen vurderes i hovedsak som et investeringsobjekt i det styret vurderer mulighetene for en positiv verdiutvikling og avkastning på lengre sikt som gode. Det er gjort noe vedlikeholdsarbeider på eiendommen i 2019 og ledelsen vil vurdere om det vil være formålstjenlig og leie ut boligeiendommen. En parkeringsplass tilhørende eiendommen er leid ut fra mars 2020.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke kostnader forbundet med forskning og utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling

Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Styret har ut fra en vurdering av bedriftens størrelse og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Andre forhold

Det vises til omtale av mulige virkninger av utbruddet av Covid-19 i note 10 til årsregnskapet. Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt andre forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Bergen, 30 juni 2020


Ingolf Sundtør Dahm
Styrets leder/daglig leder


Yngvill Nydal
Styremedlem



Til generalforsamlingen i
Bolette Brygge AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bolette Brygge AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 853 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.



Til generalforsamlingen i
Bolette Brygge AS
Side 2


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Bergen, 30. juni 2019

REVISOR-PARTNER AS


Lars Olav Skålnes
Statsautorisert revisor



Bolette Brygge AS

Resultatregnskap

	Note	jan-des 19	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	9 822	0
Annen driftskostnad	2	205 710	0
Sum driftskostnader		215 532	0
DRIFTSRESULTAT		(215 532)	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		882	0
Sum finansinntekter		882	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	853 977	0
Annen rentekostnad		25 000	0
Sum finanskostnader		878 977	0
NETTO FINANSPOSTER		(878 095)	0
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 093 626)	0
Skattekostnad på ordinært resultat	4,5	(240 599)	0
ORDINÆRT RESULTAT		(853 028)	0
ARSRESULTAT		(853 028)	0
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(853 028)	0
SUM OVERF. OG DISP.		(853 028)	0



Bolette Brygge AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 833 872	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	222 691	0
Sum varige driftsmidler		34 056 563	0
SUM ANLEGGSMIDLER		34 056 563	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	3	1 130 308	0
Sum fordringer		1 130 308	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 031	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 160 339	0
SUM EIENDELER		35 216 902	0





Bolette Brygge AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	30 000	0
Annen innskutt egenkapital		881 640	0
Sum innskutt egenkapital		911 640	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	(853 028)	0
Sum opptjent egenkapital		(853 028)	0
SUM EGENKAPITAL		58 612	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	8 069	0
Sum avsetning for forpliktelser		8 069	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	35 017 477	0
Sum annen langsiktig gjeld		35 017 477	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 025 546	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		131 707	0
Annen kortsiktig gjeld		1 037	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 744	0
SUM GJELD		35 158 290	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 216 902	0

Bergen, 30. juni 2020


Ingrid Sundfør Dahm
Styrets leder/daglig leder


Yngvill Nydal
Styremedlem



Bolette Brygge AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konsernregnskap

Selskapet er et datterselskap av Vest-Finans Eiendom AS. Vest-Finans Eiendom AS med forretningskontor i Bergen utarbeider konsernselskap der selskapet inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet for Vest-Finans Eiendom AS kan fås utlevert ved henvendelse til selskapets hovedkontor.



Bolette Brygge AS

Noter 2019

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Boligeiendom med tomt	Driftsløsøre, inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	0	0	0
+ Tilgang	33 833 872	232 513	34 066 385
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	33 833 872	232 513	34 066 385
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	9 822	9 822
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	9 822	9 822
Balansført verdi pr 31/12	33 833 872	222 691	34 056 563
Prosentats for ord.avskr	0	10-14	

Note 2 - Lønnsytelser mv. og annen driftskostnad

Det var ingen ansatte i selskapet i 2019 og følgelig ikke utbetalt lønn i selskapet.
Det er ikke utbetalt styrehonorar for 2019.

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

Daglig leder/styrets leder har ikke avtale om bonus, etterlønn, opsjoner eller liknende.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (ekskl. mva.):

	2019	2018
Revisjon	0	0
Revisjonstøtte	0	0
Totalt	0	0



Bolette Brygge AS

Noter 2019**Note 3 – Mellomværende med konsernselskap**

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2019	2018
Fordringer		
Årets mottatte konsernbidrag	1 130 308	0
Sum fordringer	1 130 308	0
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	0
Annen langsiktig gjeld	35 017 477	0
Sum gjeld	35 017 477	0

Mellomværende med foretak i samme konsern er renteberegnet basert på 3-måneders NIBOR med tillegg av en markedsmessig margin.

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	-1 093 626
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-36 681
+ Mottatt konsernbidrag	1 130 308
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-248 668
= Sum betalbar skatt	-248 668
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	8 069
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-240 599
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-248 668
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	248 668
= Betalbar skatt i balansen	0



Bolette Brygge AS

Noter 2019

Note 5 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	36 681	0
= Grunnlag utsatt skatt	36 681	0
Utsatt skatt	8 069	0

Note 6 - Pantstillelser mv.

Selskapets boligeiendom er pantsatt til fordel for selskapets og konsernets bankforbindelse med en pantobligasjon pålydende 33,0 mill. Sikkerhetsstillelsen er for lån gitt til morselskapet Vest-Finans Eiendom AS. Vest-Finans Eiendom AS har gitt en langsiktig finansiering til datterselskapet Bolette Brygge AS i forbindelse mer ervervet av eiendommen, jfr. note 3.

Bolette Brygge AS har i tillegg avgitt en selvskyldnerkausjon på kr 8,0 mill. som sikkerhet for sin deltakelse i konsernets konsernkontokreditt med en trekkramme på kr 8,0 mill.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 300. Samlet aksjekapital utgjør kr 30 000. Selskapet hadde følgende aksjonær pr 31.12.2019:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Vest-Finans Eiendom AS	300

Styreleder/daglig leder Ingolf Sundfør Dahm og styremedlem Yngvill Nydal eier hver 50 % av aksjene i Vest-Finans Eiendom AS.

Note 8 - Endring i egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	0	0	0	0
-Til årets resultat			-853 028	-853 028
+/-Andre transaksjoner:	30 000	0	881 640	911 640
Pr 31.12.	30 000	0	28 612	58 612

Andre transaksjoner består av stiftelse med kontantinskudd den 30.01.2019, samt mottatt konsernbidrag netto etter skatteeffekt med kr 881 640 fra morselskapet Vest-Finans Eiendom AS.



Bolette Brygge AS

Noter 2019

Note 8 - Endring i egenkapital (forts.)

Disponeringer

Årets resultat før skattekostnad	-1 093 626
Skattekostnad	-240 599
Årets resultat	-853 028

Overføringer

Udekket tap til fremføring	853 028
Til disposisjon	0

Mottatt konsernbidrag

Saldo på fordringskonto for gitt konsernbidrag	1 130 308
Skattepliktig konsernbidrag	1 130 308

Note 9 - Andel i Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7

Selskapet eier en boligseksjon som inngår i et eierseksjonssameiet og den tinglyste sameiebrøken er 293/5648. Selskapet er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i forhold til sin sameierbrøk i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiets gjeld er lav i henhold til sist innsendt årsregnskap (2018). De andre sameierne har en lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Sameiet hadde et underskudd i 2018 på kr 224 054 og denne bokførte egenkapitalen var kr 118 542 per 31.12.2018. Foreløpig årsregnskap for 2019 viser et underskudd på kr 156 254, hvorav kr 45 099 gjelder boligdelen og kr 111 155 næringsdelen.

Andel i Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 er ikke innarbeidet i selskapet årsregnskaper for 2019 og anses ikke vesentlig for årsregnskapet.

Note 10 – Hendelser etter balansedagen

Ved avleggelse av årsregnskapet for 2019 er de samfunnsmessige og økonomiske konsekvensene av utbruddet av Covid-19 forbundet med usikkerhet. Selskapet vil som boliginvestor være eksponert for negativ utvikling i markedet for større boligeiendommer som følge av pandemien. Ved avleggelse av årsregnskapet for 2019 er det ikke observert prisfall av betydning i markedet for tilsvarende eiendommer. Det vil likevel fortsatt være usikkerhet knyttet til konsekvensene av utbruddet i tiden som kommer. Utviklingen vil avhenge av hvor langvarig pandemien blir, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette og hvordan disse risikoene eventuelt vil påvirke boligmarkedet i Norge og spesielt sentralt i Oslo. Basert på den informasjon som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt mener styret at risikoen er relativ lav. Selskapet er langsiktig investor og har sammen konsernet også en solid finansiell stilling og skal stå godt rustet til å møte eventuelle unormale markedsfluktasjoner som måtte inntre i et mer kortsiktig tidsperspektiv.