



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 320 765
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALDNES KONTORBYGG HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
Støperigata 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2018

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	95 000	45 000
Sum kostnader		95 000	45 000
Driftsresultat		-95 000	-45 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg	2	4 852 000	
Annen finansinntekt	2	1 483 000	7 037 000
Sum finansinntekter		6 335 000	7 037 000
Annen finanskostnad	2	1 978 000	3 051 000
Sum finanskostnader		1 978 000	3 051 000
Netto finans		4 357 000	3 986 000
Ordinært resultat før skattekostnad		4 262 000	3 941 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 262 000	3 941 000
Årsresultat		4 262 000	3 941 000
Overføringer og disponeringer			
Overkursfond			3 941 000
Utbytte		26 000 000	
Konsernbidrag		-3 412 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-18 326 000	
Sum overføringer og disponeringer		4 262 000	3 941 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Lån til foretak i samme konsern	2		49 512 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	49 512 000
Sum anleggsmidler		0	49 512 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		6 000	
Sum fordringer		6 000	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		21 366 000
Sum investeringer			21 366 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	72 693 000	1 290 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 693 000	1 290 000
Sum omløpsmidler		72 699 000	22 656 000
SUM EIENDELER		72 699 000	72 168 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,3	200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs	1	1 772 000	20 097 000
Sum innskutt egenkapital		1 972 000	20 297 000
Sum egenkapital		1 972 000	20 297 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		51 775 000
Utbytte		26 000 000	
Kortsiktig konserngjeld		44 079 000	
Annen kortsiktig gjeld		648 000	96 000
Sum kortsiktig gjeld		70 727 000	51 871 000
Sum gjeld		70 727 000	51 871 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 699 000	72 168 000



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 369 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kaldnes Kontorbygg Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaldnes Kontorbygg Holding AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 uttalelser, 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2017	2016
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	5	95	45
Sum driftskostnader		95	45
DRIFTSRESULTAT		-95	-45
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		1 483	7 037
Gevinst ved salg av aksjer	2	4 852	-
Finanskostnader		-1 978	-3 051
Netto finansposter		4 357	3 986
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		4 262	3 941
Skattekostnad	4	-	-
ÅRSRESULTAT		4 262	3 941
Opplysninger om avsetninger til:			
Mottatt konsernbidrag		-3 412	-
Avsatt til utbytte		26 000	-
Overført fra overkurs	1	-18 326	3 941
Sum disponert		4 262	3 941

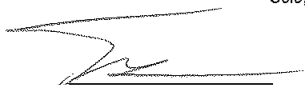
Kaldnes Kontorbygg Holding AS



BALANSE 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
Fordring på selskap i samme konsern	2	-	49 512
Sum finansielle anleggsmidler		-	49 512
OMLØPSMIDLER			
Investeringer i aksjer	2	-	21 366
Andre fordringer		6	
Bankinnskudd og kontanter	7	72 693	1 290
Sum omløpsmidler		72 699	22 656
SUM EIENDELER		72 699	72 168
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	200	200
Overkurs	1	1 772	20 097
Sum innskutt egenkapital		1 972	20 297
Sum egenkapital		1 972	20 297
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		26 000	-
Lån fra kredittinstitusjoner	6	-	51 775
Gjeld til selskaper i samme konsern	6	44 079	-
Annen kortsiktig gjeld		648	96
Sum kortsiktig gjeld		70 727	51 871
Sum gjeld		70 727	51 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 699	72 168

Oslo, 13. mars 2018


Tor Aarnes Pedersen
Styrets leder


Michael Robert Swank
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Fortsatt drift

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

Konsolideringsprinsipper

Det er i samsvar med regnskapsloven § 3-2 ikke utarbeidet konsernregnskap.

Investering i aksjer

Selskapet har til formål å kjøpe, utvikle og selge for å realisere gevinster ved salg av aksjer. Selskapet er følgelig å anse som et investeringsselskap, og selskapets investeringer i aksjer er klassifisert som omløpsmidler. Investeringer i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investering i aksjer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er i morselskapet beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	200	20 097		20 297
Mottatt konsernbidrag	-	-	3 412	3 412
Årets resultat	-	-	4 262	4 262
Avsatt til utbytte	-	-18 326	-7 674	-26 000
Egenkapital pr 31.12	200	1 772	-	1 972

Note 2 Investeringer i aksjer

Beløp i NOK 1 000

Selskapet solgte i desember 2017 aksjene i Kaldnes Kontorbygg 3 AS til en regnskapsmessig gevinst på NOK 4 852

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp i NOK 1 000

Selskapets aksjekapital består av en aksjeklasse, 2 000 ordinære aksjer pålydende NOK 100 hvor Global Eiendom Utbetaling Norge 2008 eier 100 % . Global Eiendom utbetaling Norge 2008 er eiet 100 % av Audrey Scandinavian Midco SARL, Luxemburg.

Note 4 Skatt

Beløp i NOK 1 000

	2017	2016
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-
Årets skattegrunnlag	2017	2016
Resultat for skatt	4 262	3 941
Permanente forskjeller	-4 852	-4 766
Mottatt konsernbidrag	3 412	-
Årets endring fremførbart underskudd	-2 823	825
Årets skattegrunnlag	-	-
Skatteenkendel-/reduserende/ midlertidige forskjeller	2017	2016
Underskudd til fremføring	0	2 823
Grunnlag beregning utsatt skatt	0	2 823
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	-0	-2 823
Balansførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-
Avstemming av selskapets skatteprosent	2017	2016
24 % / 25 % skatt av resultat for skatt	1 023	985
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-1 023	-985
Beregnet skattekostnad	-	-
Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat for skatt)	0 %	0 %

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel jfr. unntak for små foretak.



Note 5 Lønnskostnader, anfall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ingen lønnskostnader og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til styret	2017	2016
Styrehonorar	-	-
Honorar til revisor	2017	2016
Løvpålagt revisjon	58	42
Andre tjenester	32	-
Sum	90	42

Beløpene inkluderer merverdilavgift

Note 6 Rentebærende gjeld

Beløp i NOK 1 000

Selskapet hadde et lån hos Storebrand med forfall i juni 2017. Dette lånet ble tilbakebetalt i sin helhet ved forfall. Tilbakebetalingen ble finansiert ved et lån fra selskapets eier, Global Eiendom Ubetaling Norge 2006 AS. I 2018 er også dette lånet tilbakebetalt i sin helhet.

Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankmidler.