



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 440 276
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRATTØRKAIA 14 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Marianne Farholm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 839 860	13 712 004
Sum inntekter		13 839 860	13 712 004
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 883 322	3 882 674
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 885 642
Annen driftskostnad	5	1 983 496	1 536 868
Sum kostnader		5 866 818	7 305 184
Driftsresultat		7 973 042	6 406 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 460 660	1 706 311
Sum finanskostnader		1 460 660	1 706 311
Netto finans		-1 460 660	-1 706 311
Ordinært resultat før skattekostnad		6 512 382	4 700 509
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 405 178	1 100 575
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 107 204	3 599 934
Årsresultat		5 107 204	3 599 934
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 107 205	3 599 935
Sum overføringer og disponeringer		5 107 205	3 599 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	162 671 361	166 563 641
Maskiner og anlegg	3	1 769 437	
Sum varige driftsmidler		164 440 798	166 563 641
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		164 440 798	166 563 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		381 492	411 901
Konsernfordringer	4	73 906	15 089
Sum fordringer		455 398	426 990
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		455 398	426 990
SUM EIENDELER		164 896 196	166 990 631

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	2	2 500 000	2 500 000
Overkurs	2	2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital	2	94 500 000	94 500 000
Sum innskutt egenkapital		99 500 000	99 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	7 042 194	1 934 989
Sum opptjent egenkapital		7 042 194	1 934 989
Sum egenkapital		106 542 194	101 434 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 038 752	633 574
Sum avsetninger for forpliktelser		2 038 752	633 574
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,7	55 904 042	64 592 191
Sum annen langsiktig gjeld		55 904 042	64 592 191
Sum langsiktig gjeld		57 942 794	65 225 765
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		408 246	329 877
Kortsiktig konserngjeld	4	2 962	
Sum kortsiktig gjeld		411 208	329 877
Sum gjeld		58 354 002	65 555 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		164 896 196	166 990 631



Brattørkaia 14 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekter		<u>13 839 860</u>	<u>13 712 004</u>
Sum driftsinntekter		13 839 860	13 712 004
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		87 199	177 022
Ordinære avskrivninger	3	3 883 322	3 882 674
Nedskrivninger	3	-	1 885 642
Andre driftskostnader	5	<u>1 896 297</u>	<u>1 359 845</u>
Sum driftskostnader		5 866 818	7 305 183
Driftsresultat		7 973 042	6 406 821
Finansinntekter og -kostnader			
Rentekostnad til selskap i konsern		<u>-1 460 660</u>	<u>-1 706 311</u>
Netto finansposter		-1 460 660	-1 706 311
Ordinært resultat før skattekostnad		6 512 383	4 700 510
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>1 405 178</u>	<u>1 100 575</u>
Årsresultat		5 107 205	3 599 935



Brattørkaia 14 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2018	31.12.2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	162 671 361	166 563 641
Anlegg under utførelse	3	<u>1 769 437</u>	<u>-</u>
Sum varige driftsmidler		164 440 798	166 563 641
Sum anleggsmidler		<u>164 440 798</u>	<u>166 563 641</u>
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Fordringer på konsernselskaper	4	73 906	15 089
Andre kortsiktige fordringer		<u>381 492</u>	<u>411 901</u>
Sum kortsiktige fordringer		455 398	426 990
Sum omløpsmidler		<u>455 398</u>	<u>426 990</u>
Sum eiendeler		<u>164 896 195</u>	<u>166 990 631</u>



Brattørkaia 14 AS

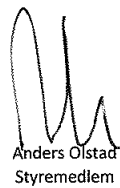
BALANSE PER

	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 500 000	2 500 000
Overkurs	2	2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital	2	94 500 000	94 500 000
Sum innskutt egenkapital		99 500 000	99 500 000
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	2	7 042 194	1 934 989
Sum øpptjent egenkapital		7 042 194	1 934 989
Sum egenkapital		106 542 194	101 434 989
Gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	6	2 038 752	633 574
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 038 752	633 574
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4,7	55 904 042	64 592 191
Sum annen langsiktig gjeld		55 904 042	64 592 191
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		408 246	329 877
Gjeld til konsernselskaper	4	2 962	-
Sum kortsiktig gjeld		411 208	329 877
Sum gjeld		58 354 002	65 555 642
Sum egenkapital og gjeld		164 896 195	166 990 631


Arve Regjard
Styrets leder

Oslo, 4. mars 2019
Styret for Brattørkaia 14 AS

Erling Østrem
Styremedlem


Anders Oistad
Styremedlem



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

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 anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% i 2017 og med 22% i 2018 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 nyttegjort.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Brattørkaia 14 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	2 500 000	2 500 000	94 500 000	1 934 989	101 434 989
Årets resultat	-	-	-	5 107 205	5 107 205
Egenkapital per 31.12	2 500 000	2 500 000	94 500 000	7 042 194	106 542 194

Aksjekapitalen består av 2 500 000 aksjer med pålydende NOK 1 per aksje.
Alle aksjene i Brattørkaia 14 AS eies av Brattørkaia AS.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomter *	Bygninger	Anlegg under utførelse *	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	11 259 344	185 694 074	1 885 642	198 839 060
Tilgang	-8 958	-	1 769 437	1 760 479
Anskaffelseskost per 31.12	11 250 387	185 694 074	3 655 078	200 599 539
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	644 956	29 744 822	1 885 642	32 275 420
Årets avskrivninger	151 471	3 731 851	-	3 883 322
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	796 427	33 476 673	1 885 642	36 158 742
Balansført verdi per 31.12	10 453 959	152 217 401	1 769 437	164 440 798
Økonomisk levetid	70 år	20 år/50 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse. Avskrivning på tomter gjelder festede tomter.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2018	31.12.2017
Andre fordringer	73 906	15 089
Annen langsiktig gjeld	31.12.2018	31.12.2017
Annen langsiktig gjeld til morselskap *	55 904 042	64 592 191
Kortsiktig gjeld	31.12.2018	31.12.2017
Annen gjeld	2 962	-
Gjeld til konsernselskaper	2 962	-

*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.
Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon (eks mva)	14 300	13 900



Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Endring i utsatt skatt	1 497 848	1 128 122
Virkning av endring i skatteregler	-92 670	-27 547
Sum skattekostnad	1 405 178	1 100 575

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	6 512 383	4 700 510
Endring i midlertidige forskjeller	-660 779	-936 124
Utnyttet underskudd til fremføring	-5 851 604	-3 764 386
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	Endring	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler	-660 779	18 871 417	18 210 638
Underskudd til fremføring	-5 851 604	-9 604 368	-15 455 972
Sum	-6 512 383	9 267 049	2 754 666

23 % respektive 24 % utsatt skatt	2 131 421	661 120
Virkning av endring i skatteregler	-92 670	-27 547
Bokført 22 % respektive 23 % utsatt skatt	2 038 751	633 573

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23 % (24 %) av resultat før skatt:	2018	2017
23 % (24 %) skatt av resultat før skatt	1 497 848	1 128 122
Virkning av endring i skatteregler	-92 670	-27 547
Beregnet skattekostnad	1 405 178	1 100 576
Effektiv skattesats *	21,6 %	23,4 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 Kontantbeholdning

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.



Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brattørkaia 14 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brattørkaia 14 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 107 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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 International Standards on Auditing (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 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 internkontroll 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 med revisjonen 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av
Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Peritree Dokumenttrekkel. T6WZT-S1UDE-QJUGP-A4ES-5O3WQ-V0EC



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Brattørkaia 14 AS

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre 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.

Oslo, 4. mars 2019
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor

Peritico Dokumenttrøkket: T6WZT-STUDE-QJUGP-A4ES-5C3WQ-V0ECC



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Eivind Skaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1556321

IP: 217.173.xxx.xxx

2019-03-05 13:08:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: F6WZ1-5TU0E-CJ0GP-A4EES-5C3M0-V0E0C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>