



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 870 034
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ODV 10-14 AS
Forretningsadresse: c/o Realkapital Investor AS
Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Christian Stray
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2019

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		587 813	530 251
Sum kostnader	3,8	644 863	587 301
Driftsresultat		-644 863	-587 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 040 369	
Annen renteinntekt		284 373	159 121
Annen finansinntekt		22 649 712	23 763 909
Sum finansinntekter		23 974 454	23 923 030
Rentekostnad til foretak i samme konsern			1 082 403
Annen rentekostnad		10 959 972	10 898 793
Sum finanskostnader		10 959 972	11 981 196
Netto finans		13 014 482	11 941 834
Ordinært resultat før skattekostnad		12 369 619	11 354 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 369 619	11 354 533
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	4	2 845 430	2 985 125
Årsresultat		9 524 189	8 369 408
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-9 524 189	-8 369 408
Sum overføringer og disponeringer		-9 524 189	-8 369 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	389 714 072	449 714 073
Sum finansielle anleggsmidler		389 714 072	449 714 073
Sum anleggsmidler		389 714 072	449 714 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	37 628 960	
Sum fordringer		37 628 960	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 112 205	10 664 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 112 205	10 664 419
Sum omløpsmidler		47 741 165	10 664 419
SUM EIENDELER		437 455 237	460 378 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	96 042 250	107 042 250
Sum innskutt egenkapital		97 042 250	108 042 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 298 133	21 773 944



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		31 298 133	21 773 944
Sum egenkapital		128 340 383	129 816 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		8 328
Sum avsetninger for forpliktelser			8 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	303 875 000	310 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		303 875 000	310 375 000
Sum langsiktig gjeld		303 875 000	310 383 328
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	2 853 758	3 149 904
Skyldige offentlige avgifter		50 573	30 679
Kortsiktig konserngjeld	10		14 698 016
Annen kortsiktig gjeld	9	57 050	57 050
Påløpte renter		2 278 473	2 243 321
Sum kortsiktig gjeld		5 239 854	20 178 970
Sum gjeld		309 114 854	330 562 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 455 237	460 378 492



**ÅRSREGNSKAP
2018**

ODV 10-14 AS

Forretningsfører

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 Vika

NO-0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



ODV 10-14 AS		Resultat	
	Noter	2018	2017
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 8	644 864	587 302
Sum driftskostnader		644 864	587 302
Driftsresultat		-644 864	-587 302
Finansposter			
Renteinntekter		284 373	159 121
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		22 649 712	23 763 909
Finanskostnader		10 959 972	10 898 793
Rentekostnad til selskap i samme konsern		-1 040 370	1 082 402
Sum finansposter		13 014 483	11 941 835
Resultat før skatt		12 369 619	11 354 533
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 845 430	2 985 125
Årsresultat		9 524 189	8 369 408
Disponeringer			
Overført til annen egenkapital	5	-9 524 189	-8 369 408
Sum disponeringer		-9 524 189	-8 369 408



ODV 10-14 AS		Balanse	
EIENDELER	Noter	31.12.2018	31.12.2017
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	389 713 818	449 713 818
Investeringer i annet foretak i samme konsern	7	255	255
Sum finansielle anleggsmidler		389 714 073	449 714 073
SUM ANLEGGSMIDLER		389 714 073	449 714 073
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	10	37 628 960	0
Sum fordringer		37 628 960	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 112 205	10 664 419
SUM OMLØPSMIDLER		47 741 164	10 664 419
SUM EIENDELER		437 455 237	460 378 492



ODV 10-14 AS			Balanse
EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	96 042 250	107 042 250
Sum innskutt egenkapital		97 042 250	108 042 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 298 133	21 773 944
Sum opptjent egenkapital		31 298 133	21 773 944
SUM EGENKAPITAL		128 340 383	129 816 194
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	-	8 328
Sum avsetning for forpliktelser		-	8 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	303 875 000	310 375 000
Sum annen langsiktig gjeld		303 875 000	310 375 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		2 278 473	2 243 321
Gjeld til selskap i samme konsern	10	0	14 698 016
Betalbar skatt	4	2 853 758	3 149 904
Skyldige offentlige avgifter		50 573	30 679
Annen kortsiktig gjeld	9	57 050	57 050
Sum kortsiktig gjeld		5 239 854	20 178 970
SUM GJELD		309 114 854	330 562 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		437 455 237	460 378 492

Oslo, 4. februar 2019

Anders Brustad-Nilsen
styrets leder



ODV 10-14 AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlopsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omlopsmidler.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs.

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Selskapets rentesikringsinstrumenter, swapavtaler, vurderes etter sikringsprinsippet siden hensikten er å sikre underliggende lånetransaksj med flytende rente, og det er således korrelasjon mellom sikringsinstrumentet og underliggende lån i forhold til beløpsstørrelse og løpetid. Dette betyr at finanskostnaden i resultatregnskapet reflekterer swapenes historiske verdi og at det ikke tas hensyn til swapenes mer- eller mindreverdi.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på NOK 1 000 000 består av 1 000 aksjer à NOK 1 000.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer:	%-eierandel	Antall aksjer
Pactum AS	25 %	250
L. Gill-Johannessen AS	5 %	50
Zapo AS	5 %	50
Løren Holding AS	5 %	50
F. H. Lorentzen AS	5 %	50
AS Fansen	5 %	50
Ovrige	50 %	500
Sum	100 %	1 000

Note 3 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor m.v.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og plikter derfor ikke å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjon er derfor ikke opprettet.

Det er utbetalt styrehonorar i 2018 på NOK 50 000.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for aksjeeiere eller styremedlemmer.

Det har vært kostnadsført ordinært revisjonshonorar på NOK 23 500 eks. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat (23%/24%)	8 063 192	8 853 242
Betalbar skatt på årets resultat - Feil i årsregnskapet 2016	0	-168 375
Brutto endring utsatt skatt	-8 328	3 596
Betalbar skatt på konsernbidrag (23%/24%)	-5 209 434	-5 703 338
Årets totale skattekostnad	2 845 430	2 985 125

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	12 369 619	11 354 533
Permanente forskjeller	1 815	2 596
Endring midlertidige forskjeller	36 210	-16 493
Resultatført konsernbidrag	-22 649 712	-23 763 909
Mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning	22 649 712	23 763 909
Alminnelig inntekt	12 407 644	11 340 636
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avskåret rentefradrag	0	1 082 403
Grunnlag betalbar skatt	12 407 644	12 423 039
Beregnet betalbar skatt (23%/24%)	2 853 758	2 981 529
Avskåret rentefradrag - Feil i årsregnskapet 2016		673 500
Beregnet betalbar skatt (25%)		168 375

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2018	2017
Swaprenter	0	36 210
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	-1 082 403
Avskåret rentefradrag til fremføring - Feil i årsregnskapet 2016	0	-673 500
Sum midlertidige forskjeller	0	-1 719 693
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt / (skattefordel)	0	1 755 903
Midlertidige forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt / (skattefordel)	0	36 210
Utsatt skatt (22%/23%)	0	8 328



ODV 10-14 AS

Noter 2018

Note 5 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	107 042 250	21 773 944	129 816 194
Tilbakebetaling av innskutt kapital		-11 000 000		-11 000 000
Årets resultat			9 524 189	9 524 189
Egenkapital 31.12.	1 000 000	96 042 250	31 298 133	128 340 383

Note 6 Gjeld

Selskapet har pantelån pålydende NOK 400 000 000. Sparebank 1 Ostlandet har 1.prioritets pant i eiendommen til datterselskapet som er stilt til sikkerhet for selskapets pantelån. De har også 1. prioritets pant pålydende NOK 400 000 000 i aksjene i Ole Deviks vei 10-14 AS. Pantelånet nedbetales årlig med NOK 6 500 000 i lånets løpetid.

Restgjeld 31.12.2022 vil utgjøre NOK 277 875 000.

Bokført verdi av eiendeler stilt til sikkerhet for lånet er NOK (aksjer i datter) 389 713 818

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak

Selskapet eier alle aksjene i Ole Deviks vei 10-14 AS, som har forretningskontor i Dronning Mauds Gate 3 i Oslo. Aksjene ble overtatt 01.07.2015.

Selskapet eier 100 % av aksjene og har således 100 % av stemmeberettigede stemmer i selskapet.

Datterselskapet har en egenkapital per 31.12.2018 på NOK 304 368 009 og et resultat etter skatt på NOK 22 742 032.

NLE Ole Deviksv 10-14 ANS har hjemmel til eiendommen som er pantsatt i Ole Deviks vei 10-14 AS.

Datterselskapet har for regnskapsåret 2018 avgitt et konsernbidrag til morselskapet på NOK 22 649 712

Note 8 Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader:

	2018	2017
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Honorar eksterne tjenester mm	578 874	522 487
Forsikring	8 000	7 500
Andre driftskostnader	939	265
Sum	644 864	587 302

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld:

	2018	2017
Avsatt styrehonorar	57 050	57 050
Sum	57 050	57 050

Note 10 Fordring til selskap i samme konsern

Spesifikasjon av fordring til selskap i samme konsern:

	2018	2017
Kortsiktig gjeld til Ole Deviksv 10-14 AS	0	14 698 016
Sum	0	14 698 016

Note 11 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



berge & lundal

Til generalforsamlingen i ODV 10-14 AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert ODV 10-14 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 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 (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 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2018
ODV 10-14AS

kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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. februar 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
registrert revisor