



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 460 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEC BOGSTAD HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o CBRE AS
Bryggegate 9
0250 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: Lars Vestheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.02.2020

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		28 525
Annen driftskostnad	2	1 544 035	-26 309
Sum kostnader		1 544 035	2 216
Driftsresultat		-1 544 035	-2 216
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 975 514	9 441 263
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	18 525 525	22 291 019
Annen renteinntekt			78
Sum finansinntekter		25 501 039	31 732 360
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28 587 956	42 649 974
Annen rentekostnad	6	3 423 521	3 460 749
Annen finanskostnad		6 862 145	58 933 422
Sum finanskostnader		38 873 621	105 044 145
Netto finans		-13 372 582	-73 311 785
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 916 617	-73 314 001
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 916 617	-73 314 001
Årsresultat	4	-14 916 617	-73 314 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 916 617	-73 314 001
Totalresultat		-14 916 617	-73 314 001
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-14 916 617	-73 314 001
Sum overføringer og disponeringer		-14 916 617	-73 314 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	601 161 589	650 161 589
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	7	517 400 080	567 520 900
Sum finansielle anleggsmidler		1 118 561 669	1 217 682 489
Sum anleggsmidler		1 118 561 669	1 217 682 489
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		1 510 307	1 084 882
Konsernfordringer	7	23 254 302	9 441 177
Sum fordringer		24 764 609	10 526 059
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 203 893	9 025 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 203 893	9 025 332
Sum omløpsmidler		28 968 502	19 551 391
SUM EIENDELER		1 147 530 171	1 237 233 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	101 000	101 000
Overkurs		443 611 544	443 611 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		443 712 544	443 712 544
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		146 632 045	131 715 428
Sum opptjent egenkapital		-146 632 045	-131 715 428
Sum egenkapital	4	297 080 499	311 997 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		82 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	753 136 061	840 795 812
Sum annen langsiktig gjeld		753 136 061	923 295 812
Sum langsiktig gjeld		753 136 061	923 295 812
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	82 500 000	
Leverandørgjeld		104 441	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld		14 541 956	
Annen kortsiktig gjeld		167 215	1 940 952
Sum kortsiktig gjeld		97 313 611	1 940 952
Sum gjeld		850 449 672	925 236 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 147 530 171	1 237 233 880



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Årsregnskap 2018

Pec Bogstad Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 460 363



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

RESULTATREGNSKAP			
PEC BOGSTAD HOLDING AS			
	Note	2018	2017
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	2	0	28,525
Annen driftskostnad	2	1,544,035	-26,309
Sum driftskostnader		1,544,035	2,216
Driftsresultat		-1,544,035	-2,216
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		6,975,514	9,441,263
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	18,525,525	22,291,019
Annen renteinntekt		0	78
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28,587,956	42,649,974
Annen rentekostnad	6	3,423,521	3,460,749
Annen finanskostnad		6,862,145	58,933,422
Resultat av finansposter		-13,372,582	-73,311,785
Ordinært resultat før skattekostnad		-14,916,617	-73,314,001
Ordinært resultat		-14,916,617	-73,314,001
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-14,916,617	-73,314,001
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		14,916,617	73,314,001
Sum overføringer		-14,916,617	-73,314,001

PEC BOGSTAD HOLDING AS

SIDE 2



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

BALANSE			
PEC BOGSTAD HOLDING AS			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	601,161,589	650,161,589
Lån til foretak i samme konsern	7	517,400,080	567,520,900
Sum finansielle anleggsmidler		1,118,561,669	1,217,682,489
Sum anleggsmidler		1,118,561,669	1,217,682,489
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		1,510,307	1,084,882
Konsernfordringer	7	23,254,302	9,441,177
Sum fordringer		24,764,609	10,526,059
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4,203,893	9,025,332
Sum omløpsmidler		28,968,502	19,551,391
Sum eiendeler		1,147,530,171	1,237,233,880

PEC BOGSTAD HOLDING AS

SIDE 3



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

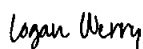
BALANSE			
PEC BOGSTAD HOLDING AS			
	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	101,000	101,000
Overkurs		443,611,544	443,611,544
Sum innskutt egenkapital		443,712,544	443,712,544
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-146,632,045	-131,715,428
Sum opptjent egenkapital		-146,632,045	-131,715,428
Sum egenkapital	4	297,080,499	311,997,116
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	82,500,000
Øvrig langsiktig gjeld	7	753,136,061	840,795,812
Sum annen langsiktig gjeld		753,136,061	923,295,812
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	82,500,000	0
Leverandørgjeld		104,441	0
Konserngjeld		14,541,956	0
Annen kortsiktig gjeld		167,215	1,940,952
Sum kortsiktig gjeld		97,313,611	1,940,952
Sum gjeld		850,449,672	925,236,764
Sum egenkapital og gjeld		1,147,530,171	1,237,233,880

05.02.2020

Styret i Pec Bogstad Holding AS


Sara Martina Lous-Christensen
styreleder


Richard Jolyon Kemp Everett
styremedlem


Logan Scott Werry
styremedlem

PEC BOGSTAD HOLDING AS

SIDE 4





DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Pec Bogstad Holding AS

Regnskapsprinsipper

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

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

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

ANLEGGSMIDLER OG LANGSIKTIG GJELD

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi 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

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.

DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FINANSIELLE KONTRAKTER

Selskapet har terminforretninger, men balansefører ikke verdien av disse iht unntaksregelen for små foretak.

ORG.NR. 996 460 363

SIDE 3



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Pec Bogstad Holding AS

Note 1 Virksomhetsområde

PEC Bogstad Holding AS er et holdingselskap som eier selskaper som driver eiendomsdrift. Selskapet driver sin virksomhet i Oslo. Selskapets to heleide datterselskaper, PEC Bogstad AS og PEC Hieronymus AS, er handelsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt styrehonorar med kr. 0 i 2018.

	2018	2017
Honorar for lovpålagt revisjon (2018 inkl mva)	306,166	60,455
Utvidet finansiell revisjon		75,000
Skatterelatert bistand		23,480
Sum	306,166	158,935

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PEC BOGSTAD HOLDING AS PR. 31.12.2018 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1,010	101,000
Sum		1,010	101,000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
PEC HOLDING S.A.R.L	100	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	100	100.00	100.00

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	101,000	443,611,544	0	-131,715,428	311,997,116
Pr 01.01.2018	101,000	443,611,544	0	-131,715,428	311,997,116
Årets resultat				-14,916,617	-14,916,617
Pr 31.12.2018	101,000	443,611,544	0	-146,632,045	297,080,499

ORG.NR. 996 460 363

SIDE 6



DocuSign Envelope ID 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Pec Bogstad Holding AS

Note 5 Skatt

	2018	2017
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14,916,617	-73,314,001
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-6,645,005
Avskåret rentefradrag	10,062,431	20,535,444
Skattepliktig inntekt	-4,854,186	-59,423,562
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1,604,368	-2,265,882
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1,604,368	2,265,882
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-79,889,224	-75,035,038	4,854,186
Avskåret rentefradrag	-53,929,685	-43,867,254	10,062,431
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	133,818,909	118,902,292	-14,916,617
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0

Selskapet velger å benytte unntaksreglene for mindre foretak som innebærer at selskapet ikke aktiverer utsatt skattefordel.

Selskapet har mottatt kr. 6.975.514.- i konsernbidrag fra datterselskapet Pec Bogstad AS.



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Pec Bogstad Holding AS

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har lån til SEB. I låneavtalen med SEB foreligger det krav om LTV som ikke overstiger 70%, samt betingelser knyttet til inngåelse av øvrig finansiell gjeld. Selskapet er pr. 31.12.18 i brudd med lånebetingelsene i forhold til øvrig finansiell gjeld.

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner, sikret ved pant	0	82,500,000
Gjeld til kredittinstitusjoner, sikret ved pant, kortsiktig	82,500,000	
Påløpte renter SEB		-180,945
Sum annen kortsiktig og langsiktig gjeld	82,500,000	82,319,055
Aksjer i Pec Bogstad AS	191,352,565	240,352,565
Sum pantsatte eiendeler	191,352,565	240,352,565

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	517,400,080	567,520,900
Andre kortsiktige fordringer konsern	23,254,302	9,441,177
Sum	540,654,382	576,962,077
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	753,136,061	840,795,812
Leverandørgjeld innen konsern	104,441	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	14,541,956	0
Sum	767,782,458	840,795,812
Påløpte renter fra foretak i samme konsern		
Påløpte renteinntekter	18,525,525	22,109,929
Påløpte rentekostnader	-28,587,956	-42,527,600
Sum	-10,062,431	-20,417,671

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Egenkapital	Resultat
Pec Bogstad AS	Oslo	100 %	6,135,216	4,219,154
Pec Hieronymus AS	Oslo	100 %	-230,551,737	--4,140,910
Totalt			-224,416,521	0

ORG.NR. 996 460 363

SIDE 8



DocuSign Envelope ID: 4CCE7210-47E1-4CC7-82FD-6BC653C05464

Pec Bogstad Holding AS

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2018 viser et underskudd på kr. -14,916,617 etter skatt, mot kr. -73,314,001 i 2017. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Selskapet har i mai 2019 tilbakebetalt lånet til SEB med 82,500,000,- finansiert fra morselskapet. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 10 Bankinnskudd

Selskapet har inntående i bank kr. 4,203,893.
Selskapet har ingen bundne midler.

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har i mai 2019 nedbetalt lånet til SEB på kr 82.500.000,-

ORG.NR. 996 460 363

SIDE 9



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i PEC Bogstad Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PEC Bogstad Holding AS som består av balanse per 31. desember 2018, 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 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 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 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 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 avvikle 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 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;



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 med forbehold om registrering og dokumentasjon

Selskapet har løpende gjennom året ikke sørget for ajourhold og tilstrekkelig dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger. Dette er i strid med bokføringsloven. Ajourhold og tilstrekkelig dokumentasjon er brakt i orden og er i henhold til lov og god bokføringsskikk på tidspunkt for avleggelse av regnskapet.

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, med unntak av forholdet som er omtalt i avsnittet ovenfor, 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.

Andre forhold

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunktet ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 7. februar 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – PEC Bogstad Holding AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: ZFB4D-HJTSY-QPGSJJ-80JHX-YP3A2-Q6ZEW



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-02-07 16:47:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZFB4D-HJTSY-QPG5J-80JHX-YP3A2-Q6ZEW

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>



Årsregnskap 2018

Pec Bogstad Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 460 363



RESULTATREGNSKAP

PEC BOGSTAD HOLDING AS

	Note	2018	2017
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	2	0	28,525
Annen driftskostnad	2	1,544,035	-26,309
Sum driftskostnader		1,544,035	2,216
Driftsresultat		-1,544,035	-2,216
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		6,975,514	9,441,263
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	18,525,525	22,291,019
Annen renteinntekt		0	78
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	28,587,956	42,649,974
Annen rentekostnad	6	3,423,521	3,460,749
Annen finanskostnad		6,862,145	58,933,422
Resultat av finansposter		-13,372,582	-73,311,785
Ordinært resultat før skattekostnad		-14,916,617	-73,314,001
Ordinært resultat		-14,916,617	-73,314,001
EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-14,916,617	-73,314,001
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		14,916,617	73,314,001
Sum overføringer		-14,916,617	-73,314,001



BALANSE

PEC BOGSTAD HOLDING AS			
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	601,161,589	650,161,589
Lån til foretak i samme konsern	7	517,400,080	567,520,900
Sum finansielle anleggsmidler		1,118,561,669	1,217,682,489
Sum anleggsmidler		1,118,561,669	1,217,682,489
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		1,510,307	1,084,882
Konsernfordringer	7	23,254,302	9,441,177
Sum fordringer		24,764,609	10,526,059
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4,203,893	9,025,332
Sum omløpsmidler		28,968,502	19,551,391
Sum eiendeler		1,147,530,171	1,237,233,880



BALANSE

PEC BOGSTAD HOLDING AS			
	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	101,000	101,000
Overkurs		443,611,544	443,611,544
Sum innskutt egenkapital		443,712,544	443,712,544
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-146,632,045	-131,715,428
Sum opptjent egenkapital		-146,632,045	-131,715,428
Sum egenkapital	4	297,080,499	311,997,116
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	82,500,000
Øvrig langsiktig gjeld	7	753,136,061	840,795,812
Sum annen langsiktig gjeld		753,136,061	923,295,812
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	82,500,000	0
Leverandørgjeld		104,441	0
Konserngjeld		14,541,956	0
Annen kortsiktig gjeld		167,215	1,940,952
Sum kortsiktig gjeld		97,313,611	1,940,952
Sum gjeld		850,449,672	925,236,764
Sum egenkapital og gjeld		1,147,530,171	1,237,233,880

05.02.2020

Styret i Pec Bogstad Holding AS

Sara Martina Lous-Christensen
styreleder

Richard Jolyon Kemp Everett
styremedlem

Logan Scott Werry
styremedlem



Pec Bogstad Holding AS

Regnskapsprinsipper

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATT

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

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

ANLEGGSMIDLER OG LANGSIKTIG GJELD

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi 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

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.

DATTERSELSKAP

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FINANSIELLE KONTRAKTER

Selskapet har terminforretninger, men balansefører ikke verdien av disse iht unntaksregelen for små foretak.



Pec Bogstad Holding AS

Note 1 Virksomhetsområde

PEC Bogstad Holding AS er et holdingselskap som eier selskaper som driver eiendomsdrift. Selskapet driver sin virksomhet i Oslo. Selskapets to heleide datterselskaper, PEC Bogstad AS og PEC Hieronymus AS, er handelsbygg i Oslo kommune.

Note 2 Annen driftskostnad

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt styrehonorar med kr. 0 i 2018.

	2018	2017
Honorar for lovpålagt revisjon (2018 inkl mva)	306,166	60,455
Utvidet finansiell revisjon		75,000
Skatterelatert bistand		23,480
Sum	306,166	158,935

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PEC BOGSTAD HOLDING AS PR. 31.12.2018 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1,010	101,000
Sum		1,010	101,000

EIERSTRUKTUR

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
PEC HOLDING S.A.R.L	100	100.00	100.00
Totalt antall aksjer	100	100.00	100.00

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	101,000	443,611,544	0	-131,715,428	311,997,116
Pr 01.01.2018	101,000	443,611,544	0	-131,715,428	311,997,116
Årets resultat				-14,916,617	-14,916,617
Pr 31.12.2018	101,000	443,611,544	0	-146,632,045	297,080,499



Pec Bogstad Holding AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14,916,617	-73,314,001
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-6,645,005
Avskåret rentefradrag	10,062,431	20,535,444
Skattepliktig inntekt	-4,854,186	-59,423,562
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1,604,368	-2,265,882
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1,604,368	2,265,882
Sum betalbar skatt i balansen	0	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:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-79,889,224	-75,035,038	4,854,186
Avskåret rentefradrag	-53,929,685	-43,867,254	10,062,431
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	133,818,909	118,902,292	-14,916,617
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0

Selskapet velger å benytte unntaksreglene for mindre foretak som innebærer at selskapet ikke aktiverer utsatt skattefordel.

Selskapet har mottatt kr. 6.975.514.- i konsernbidrag fra datterselskapet Pec Bogstad AS.



Pec Bogstad Holding AS

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har lån til SEB. I låneavtalen med SEB foreligger det krav om LTV som ikke overstiger 70%, samt betingelser knyttet til inngåelse av øvrig finansiell gjeld. Selskapet er pr. 31.12.18 i brudd med lånebetingelsene i forhold til øvrig finansiell gjeld.

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner, sikret ved pant	0	82,500,000
Gjeld til kredittinstitusjoner, sikret ved pant, kortsiktig	82,500,000	
Påløpte renter SEB		-180,945
Sum annen kortsiktig og langsiktig gjeld	82,500,000	82,319,055
Aksjer i Pec Bogstad AS	191.352.565	240,352,565
Sum pantsatte eiendeler	191,352,565	240,352,565

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	517,400,080	567,520,900
Andre kortsiktige fordringer konsern	23,254,302	9,441,177
Sum	540,654,382	576,962,077
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	753,136,061	840,795,812
Leverandørgjeld innen konsern	104,441	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	14,541,956	0
Sum	767,782,458	840,795,812
Påløpte renter fra foretak i samme konsern		
Påløpte renteinntekter	18,525,525	22,109,929
Påløpte rentekostnader	-28,587,956	-42,527,600
Sum	-10,062,431	-20,417,671

Note 8 Investeringer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Egenkapital	Resultat
Pec Bogstad AS	Oslo	100 %	6,135,216	4.219.154
Pec Hieronymus AS	Oslo	100 %	-230,551,737	-4,140,910
Totalt			-224,416,521	0



Pec Bogstad Holding AS

Note 9 Fortsatt drift

Resultatet for 2018 viser et underskudd på kr. -14,916,617 etter skatt, mot kr. -73,314,001 i 2017. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Selskapet har i mai 2019 tilbakebetalt lånet til SEB med 82,500,000,- finansiert fra morselskapet. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 10 Bankinnskudd

Selskapet har innestående i bank kr. 4,203,893.
Selskapet har ingen bundne midler.

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har i mai 2019 nedbetalt lånet til SEB på kr 82.500.000,-