



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 687 055  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LONGYEARBYEN BOLIGEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vei 222 5  
9170 LONGYEARBYEN

### 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: Mona Didriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2019

### 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, 06.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 123 781	8 293 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 123 781</b>	<b>8 293 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	45 572	161 760
Annen driftskostnad	2	2 744 873	5 138 179
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 790 445</b>	<b>5 299 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 333 336</b>	<b>2 993 490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 738	616
Annen finansinntekt		1 190	3 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 928</b>	<b>3 696</b>
Annen rentekostnad		1 067 547	1 359 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 067 547</b>	<b>1 359 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 064 619</b>	<b>-1 355 637</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 268 717</b>	<b>1 637 853</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	523 550	262 711
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 745 167</b>	<b>1 375 142</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 745 167</b>	<b>1 375 142</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	3	8 000 000	
Annen egenkapital	3	-5 254 833	1 375 143
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 745 167</b>	<b>1 375 143</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,7	10 006 252	43 630 054
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6,7	192 137	678 738
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 198 389</b>	<b>44 308 792</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 198 389</b>	<b>44 308 792</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		242 536	427 753
Andre fordringer		807 737	140 400
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 050 273</b>	<b>568 153</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 926 704	541 505
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 926 704</b>	<b>541 505</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 976 978</b>	<b>1 109 658</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 175 367</b>	<b>45 418 450</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	402 370	3 000 000
Overkurs		1 247	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>403 617</b>	<b>3 009 300</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	88 445	5 343 278
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 445</b>	<b>5 343 278</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>492 062</b>	<b>8 352 578</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	18 274	61 332
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>18 274</b>	<b>61 332</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		35 504 858
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>35 504 858</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 274</b>	<b>35 566 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		85 326	655 069
Betalbar skatt	4	521 416	307 540
Utbytte	3	8 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	4 058 289	537 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 665 031</b>	<b>1 499 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 683 305</b>	<b>37 065 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 175 367</b>	<b>45 418 451</b>



KPMG AS  
Stakkevollvegen 41  
Postboks 6262  
9292 Tromsø

Telephone +47 04063  
Fax +47 77 64 30 10  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Longyearbyen Boligeiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Longyearbyen Boligeiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 745 167. 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 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 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.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kjevik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018  
Longyearbyen Boligeiendom AS

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 modifierer 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.

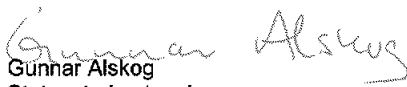
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### 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.

Tromsø, 28. juni 2019  
KPMG AS

  
Gunnar Alskog  
Statsautorisert revisor



## LONGYEARBYEN BOLIGEIENDOM AS Årsregnskap 2018

---

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har i 2018 vært overdragende selskapet i fisjon med overtakende selskap Longbo AS. Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig og skattemessig virkningspunkt er satt til 15.09.18 da fisjonen var registrert gjennomført.

### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhver som de leveres.

### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### Anleggsmidler/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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende med fradrag for forventede tap.

### Utsatt skatt og skattekostnad

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 16 % 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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Note 1 - Virksomhetsområder

Selskapets virksomhetsområde består av kjøp, utvikling, utleie, salg og drift av fast eiendom og det som hører dertil. Virksomheten utøves i Longyearbyen.

### Note 2 - Lønnskostnader, godtgjørelser, revisor

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter loven.

Det har ikke vært utbetalinger til daglig leder eller styret i året.

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg slik:	2018	2017
Lovpålagt revisjon, ekskl mva	44 457	65 660
Annen bistand, ekskl mva	74 785	22 585



## LONGYEARBYEN BOLIGEIENDOM AS Årsregnskap 2018

### Note 3 - Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	3 000 000	9 300	5 343 278	8 352 578
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Endring ved fisjon	-2 597 630	-8 053		-2 605 683
Avsatt til utbytte			-8 000 000	-8 000 000
Årets resultat			2 745 167	2 745 167
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>402 370</b>	<b>1 247</b>	<b>88 445</b>	<b>492 062</b>

#### Aksjekapitalen pr. 31.12 består av:

3 000 aksjer pålydende nedsatt etter fisjon fra kr 1 000 til kr 134,12.

#### Selskapets aksjonær pr. 31.12 var:

	Antall aksjer:	Eierandel i %:	Posisjon:
Didriksen Invest AS	1 000	33,33 %	Daglig leder og styremedlem
Frank Wilhelmsen Holding AS	1 000	33,33 %	Styreleder
Triko AS	1 000	33,33 %	Styremedlem
	<b>3 000</b>	<b>100 %</b>	

### Note 4 - Skatt

	2018	2017
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>		
Ordinær resultat før skattekostnad	3 268 717	1 637 854
Permanente forskjeller	3 473	4 090
Endring midlertidige forskjeller	-13 338	280 178
Fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	3 258 852	1 922 122
Skatt 16 %	521 416	307 540
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>521 416</b>	<b>307 540</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Endring i utsatt skatt	2 134	-44 829
<b>Årets skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>523 550</b>	<b>262 711</b>

#### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

Forskjeller som kan utlignes:	2018	2017	Endring
Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld	-375 051	342 663	-32 388
Fordringer	260 838	-241 788	19 050
<b>Sum</b>	<b>-114 213</b>	<b>100 875</b>	<b>-13 338</b>
<b>Utsatt skatt, bokført</b>	<b>-18 274</b>	<b>16 140</b>	<b>-2 134</b>



## LONGYEARBYEN BOLIGEIENDOM AS Årsregnskap 2018

### Note 5 - Bundne midler

Det er ingen bundne midler i denne posten.

Note 6 - Varige Driftsmidler	Maskiner, inventar og utsty		SUM
	Bygg		
Kostpris 01.01	43 630 054	1 217 992	44 848 046
+ Tilgang	0	59 094	59 094
- Avgang	33 623 802	500 123	34 123 925
Kostpris 31.12	10 006 252	776 963	10 783 215
Akk. Ordinære avskrivninger 01.01	0	539 254	539 254
+ årets ordinære avskrivninger	0	45 572	45 572
Akk. Ordinære avskrivninger 31.12	0	584 826	584 826
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>10 006 252</b>	<b>192 137</b>	<b>10 198 389</b>
% ordinære avskrivninger	0 %	20 %	

### Note 7 - Pantestillelser og garantier

	2018	2017
<i>Gjeld som er sikret med pant:</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	35 504 858
<b>Sum gjeld med pant</b>	<b>0</b>	<b>35 504 858</b>
<i>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</i>		
Bygning	0	44 308 793
Driftsmidler	0	0
<b>Sum eiendeler som sikkerhet</b>	<b>0</b>	<b>44 308 793</b>

Selskapets aksjonærer har gitt ansvarlig lån i forbindelse med fisjon:

Didriksen Invest AS	1 349 199
Frank Wilhelmsen Holding AS	1 349 199
Triko AS	1 349 199
<b>Sum kortsiktig aksjonærlån</b>	<b>4 047 597</b>

### Note 8 - Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt etter prinsippet om fortsatt drift og det er ingen usikkerhet knyttet til dette. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.