



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 248
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tollbodgata 4
4611 KRISTIANSAND S

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: Henning Isaksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2019

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	10	8 523 042	3 073 324
Sum inntekter		8 523 042	3 073 324
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	442 362	446 862
Annen driftskostnad	5, 6	8 352 916	129 812
Sum kostnader		8 795 278	576 674
Driftsresultat		-272 236	2 496 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	612 523	167 187
Annen renteinntekt		364	136
Sum finansinntekter		612 887	167 323
Rentekostnad til foretak i samme konsern		12 876	3 500
Annen rentekostnad		1 440 253	273 047
Sum finanskostnader		1 453 129	276 547
Netto finans		-840 242	-109 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 112 478	2 387 426
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-242 982	575 066
Ordinært resultat etter skattekostnad		-869 496	1 812 360
Årsresultat		-869 496	1 812 360
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-869 496	1 812 360
Totalresultat		-869 496	1 812 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-869 496	1 812 360
Sum overføringer og disponeringer		-869 496	1 812 360



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	182 334	
Sum immaterielle eiendeler		182 334	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	29 239 759	11 430 759
Sum varige driftsmidler		29 239 759	11 430 759
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
Sum finansielle anleggsmidler		1 075	1 075
Sum anleggsmidler		29 423 168	11 431 834
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		453 710	42 200
Andre fordringer		19 017	18 325
Sum fordringer	2	39 128 133	46 116 885
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8		
Sum omløpsmidler		19 800 430	23 088 705
SUM EIENDELER		49 223 598	34 520 539
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	880 000	880 000
Overkurs	3	120 000	120 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	7 775 312	8 644 808
Sum opptjent egenkapital		7 775 312	8 644 808
Sum egenkapital		8 775 312	9 644 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		60 648
Sum avsetninger for forpliktelser			60 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	34 651 852	23 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 651 852	23 700 000
Sum langsiktig gjeld		34 651 852	23 760 648
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	72 328	62 640
Leverandørgjeld		996 026	167 902
Betalbar skatt	7		599 908
Kortsiktig konserngjeld		263 276	100
Annen kortsiktig gjeld		4 464 803	284 533
Sum kortsiktig gjeld		5 796 434	1 115 083
Sum gjeld		40 448 286	24 875 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 223 598	34 520 539



Til generalforsamlingen i Tollbodgata 4 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tollbodgata 4 Eiendom 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

DOCUMENT REFERENCE: 79aad0c-435e-4a03-866a-f1ed2a87c143



Uavhengig revisors beretning - Tollbodgata 4 Eiendom AS

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.

Kristiansand, 31. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Svein G Olsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

DOCUMENT REFERENCE: 79aad0c-435e-4a03-866a-f1ed2a87c143



E-SIGNING VALIDATED



This document has been signed as stated below

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olsen, Svein Gunnar	9578-5992-4-3029231	31.05.2019 06:42:20 UTC Validated	BankID Mobile NO 2.16.578.1.16.1.12.2.1

SIGN TEXT AND DOCUMENTID

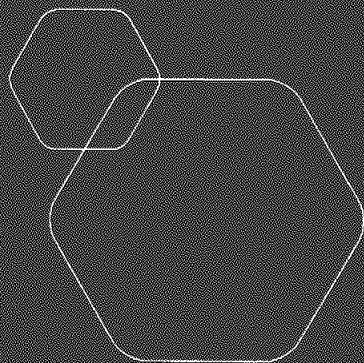
Jeg signerer det presenterte PDF-dokumentet

0d007751d65002569592dceec809c36ec2156d3bed33f10218fbbd67e8f4f3f17

DOCUMENT REFERENCE: 79aad8c-435e-4a03-866a-
ffed2a87c143

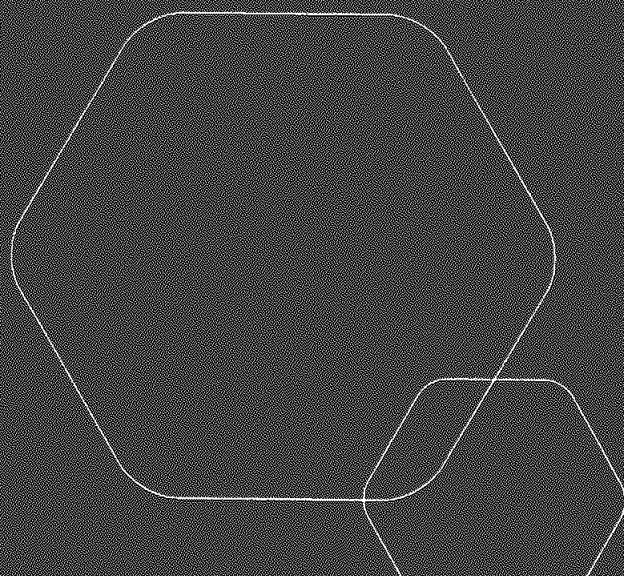
secured by nets:

DOCUMENT REFERENCE: 79aad8c-435e-4a03-866a-ffed2a87c143



Årsregnskap 2018
Tollbodgata 4 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse



Org.nr.: 990 454 248



RESULTATREGNSKAP

TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS

	Note	2018	2017
Leieinntekt		3 023 042	3 073 324
Annen driftsinntekt	10	5 500 000	0
Sum driftsinntekt		8 523 042	3 073 324
Avskrivning	6	-442 362	-446 862
Annen driftskostnad	5, 6	-8 352 916	-129 812
Sum driftskostnad		-8 795 278	-576 674
Driftsresultat		-272 236	2 496 650
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	612 523	167 187
Annen renteinntekt		364	136
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-12 876	-3 500
Annen rentekostnad		-1 440 253	-273 047
Resultat av finansposter		-840 242	-109 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 112 478	2 387 426
Skattekostnad på ordinært resultat	7	242 982	-575 066
Årsresultat		-869 496	1 812 360
OPPLYSNINGER OM:			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 812 360
Overført fra annen egenkapital		869 496	0
Sum overført		869 496	-1 812 360



BALANSE			
TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS			
EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	182 334	0
Sum immaterielle eiendeler		182 334	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	29 239 759	11 430 759
Sum varige driftsmidler		29 239 759	11 430 759
Investeringer i aksjer og andeler		1 075	1 075
Sum finansielle anleggsmidler		1 075	1 075
Sum anleggsmidler		29 423 168	11 431 834
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		453 710	42 200
Kortsiktige konsernfordringer	2	19 327 703	23 028 180
Andre kortsiktige fordringer		19 017	18 325
Sum fordringer		19 800 430	23 088 705
Sum omløpsmidler		19 800 430	23 088 705
SUM EIENDELER		49 223 598	34 520 539




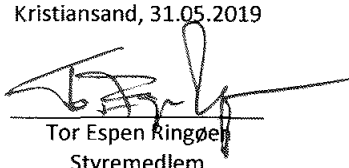
BALANSE

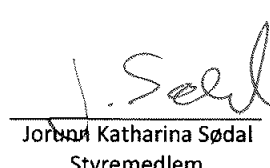
TOLLBODGATA 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital (880 000 aksjer á kr 1)	3, 4	880 000	880 000
Overkurs	3	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	7 775 312	8 644 808
Sum opptjent egenkapital		7 775 312	8 644 808
SUM EGENKAPITAL		8 775 312	9 644 808
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	7	0	60 648
Sum avsetning for forpliktelser		0	60 648
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	34 651 852	23 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 651 852	23 700 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	72 328	62 640
Leverandørgjeld		996 026	167 902
Betalbar skatt	7	0	599 908
Kortsiktig konserngjeld		263 276	100
Annen kortsiktig gjeld		4 464 803	284 533
Sum kortsiktig gjeld		5 796 434	1 115 083
SUM GJELD		40 448 286	24 875 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 223 598	34 520 539

Kristiansand, 31.05.2019


Kurt Møsvold
Styreleder


Tor Espen Ringøen
Styremedlem


Jorunn Katharina Sødal
Styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Periodiseringen følger reglene for øvrige foretak.

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de optjenes.

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % (ifjor: 23 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Skatt knyttet til merverdi basert på oppkjøp og senere fusjon regnskapsføres til nåverdi, og reverseres med tilsvarende skattesats i takt med periodisering (avskrivning) av underliggende objekt. Det avsettes ikke skatt på resultatandeler fra aksjeselskap.

Det utarbeides ikke konsernregnskap for morselskapet Morse AS, jf unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak.

Note 2 Fordringer og gjeld

Kortsiktig konsernfordring:	2018	2017
Morselskapet Morse AS	19 327 703	23 028 180
Sum	19 327 703	23 028 180

Renteinntekt konsernfordring 2018 er kr. 612.523.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	880 000	120 000	8 644 808	9 644 808
Årets resultat	0	0	-869 496	-869 496
Egenkapital pr. 31.12.	880 000	120 000	7 775 312	8 775 312



Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Tollbodgata 4 Eiendom AS pr. 31.12. består av én aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12. var:

Aksjonærer	Pålydende	Aksjer	Eierandel
Morse AS	i	880 000	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styre, bedriftsforsamling og daglig leder:

Navn	Verv	Aksjer	Indirekte eierandel
Kurt Mosvold	Styreleder	45 825	5 %
Tor Espen Ringøen	Styremedlem	149 600	17 %
Jorunn Katharina Sødal	Styremedlem	293 333	33 %
Sum		488 758	56 %

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser til daglig leder m.v.

Selskapet har i 2018 ikke hatt noen ansatte og er derfor ikke pliktige til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer:

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller lønn til daglig leder i 2018.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik:	2018	2017
- revisjon	inkl.mva. 23 500	20 625
- andre tjenester	inkl.mva. 0	12 500
Sum	23 500	33 125

Note 6 Driftsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Innfusjonert			Sum
		Bygg	merverdi bygg	Innredning	
Anskaffelseskost 01.01	2 097 900	15 366 565	735 020	3 810 056	22 009 541
Tilgang	0	18 251 362	0	0	18 251 362
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 097 900	33 617 927	735 020	3 810 056	40 260 903
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	-7 769 012	-132 300	-2 677 472	-10 578 784
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-8 056 272	-147 000	-2 817 874	-11 021 146
Årets avskrivninger	0	-287 260	-14 700	-140 402	-442 362
Balanseført verdi pr 31.12	2 097 900	25 561 655	588 020	992 182	29 239 759

Avskrivningsplan (lineært) 50 år 50 år 10/25 år

I forbindelse med rehabilitering av lokaler er det i år kostnadsført kr 8 millioner som vedlikehold. Kostnaden inngår i andre driftskostnader.

Bokført verdi eiendom stillet som sikkerhet for gjeld:	2018	2017
Driftsmidler	29 239 759	11 430 759

**Note 7 Skatt****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	Endring	2018	2017
Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel			
Driftsmidler, ekskludert merverdi		890 051	1 635
Underskudd til fremføring		-1 986 126	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	1 097 710	-1 096 075	1 635
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	241 513	-241 137	376
Ikke oppført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt i regnskapet (A) 22 % (23 %)	241 513	-241 137	376
Utsatt skatt på merverdi tilført ved fusjon*			
Merverdi bygg ved utgangen av året, jf note 6	14 702	588 020	602 720
Tilført utsatt skatt på merverdi ved fusjon		60 272	61 742
Inntektsføring av utsatt skatt på merverdi		-1 470	-1 470
Utsatt skatt på merverdi i balansen (B)		58 802	60 272
Netto utsatt skatt (skattefordel) i balansen (A + B)		-182 334	60 648

*Selskapet har anvendt 10 % effektiv skattesats ved oppkjøp av datterselskap. Utsatt skatt på merverdi er videreført med samme sats ved innfusjonering av oppkjøpte selskap.

	2018	2017
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	-1 112 478	2 387 426
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-888 416	97 315
Endring i midlertidige forskjeller tilført ved fusjon (10%)	14 700	14 700
Permanente forskjeller	68	177
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-1 986 126	2 499 618
Avgitt/mottatt konsernbidrag	0	0
Overført til underskudd til fremføring	1 986 126	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	2 499 618
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (23% / 24 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	599 908
Skattekostnad på avgitt/mottatt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	-252 473	-23 356
Endring i utsatt skatt som følge av endring av skattesats	10 962	-16
Endring i utsatt skatt på merverdi	-1 470	-1 470
Skattekostnad i resultatet	-242 982	575 066
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	599 908
Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	599 908



Note 8 Bankinnskudd

I posten bankinnskudd inngår det ingen bundne midler.

Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2018	2017
Forfall innen 31.12.2023	34 651 852	7 103 864
Forfall etter 31.12.2023	0	16 596 136
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	34 651 852	23 700 000

Første års avdrag på gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr 0.

Note 10 Annen driftsinntekt

Annen driftsinntekt består i sin helhet av leietakertilskudd til vedlikehold og oppgradering av eiendommen.