



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 17.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 23.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		530 251	512 592
Sum kostnader	3,8	587 301	569 642
Driftsresultat		-587 301	-569 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		159 121	220 507
Annen finansinntekt		23 763 909	21 566 393
Sum finansinntekter		23 923 030	21 786 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 082 403	673 500
Annen rentekostnad		10 898 793	11 024 865
Sum finanskostnader		11 981 196	11 698 365
Netto finans		11 941 834	10 088 535
Ordinært resultat før skattekostnad		11 354 533	9 518 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 354 533	9 518 893
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	4	2 985 125	2 380 835
Årsresultat		8 369 408	7 138 058
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			10 500 000
Utbytte			-10 500 000
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-8 369 408	-7 138 058
Sum overføringer og disponeringer		-8 369 408	-7 138 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	449 714 073	449 714 073
Sum finansielle anleggsmidler		449 714 073	449 714 073
Sum anleggsmidler		449 714 073	449 714 073
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 664 419	10 832 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 664 419	10 832 760
Sum omløpsmidler		10 664 419	10 832 760
SUM EIENDELER		460 378 492	460 546 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	107 042 250	107 042 250
Sum innskutt egenkapital		108 042 250	108 042 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	21 773 944	13 572 911
Sum opptjent egenkapital		21 773 944	13 572 911
Sum egenkapital		129 816 194	121 615 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	8 328	4 732
Sum avsetninger for forpliktelser		8 328	4 732
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	310 375 000	316 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		310 375 000	316 875 000
Sum langsiktig gjeld		310 383 328	316 879 732
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	4	3 149 904	2 380 190
Skyldige offentlige avgifter		30 679	
Utbytte			10 500 000
Kortsiktig konserngjeld	10	14 698 016	6 706 450
Annen kortsiktig gjeld	9	57 050	57 050
Påløpte renter		2 243 321	2 408 250
Sum kortsiktig gjeld		20 178 970	22 051 940
Sum gjeld		330 562 298	338 931 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		460 378 492	460 546 833



**ÅRSREGNSKAP
2017**

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	2017	2016
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 8	587 302	569 642
Sum driftskostnader		587 302	569 642
Driftsresultat		-587 302	-569 642
Finansposter			
Renteinntekter		159 121	220 507
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap		23 763 909	21 566 393
Finanskostnader		10 898 793	11 024 865
Rentekostnad til selskap i samme konsern		1 082 403	673 500
Sum finansposter		11 941 835	10 088 535
Resultat før skatt		11 354 533	9 518 893
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 985 125	2 380 835
Årsresultat		8 369 408	7 138 058
Disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	10 500 000
Avsatt utbytte		0	-10 500 000
Overført til annen egenkapital	5	-8 369 408	-7 138 058
Sum disponeringer		-8 369 408	-7 138 058



ODV 10-14 AS		Balanse	
EIENDELER	Noter	31.12.2017	31.12.2016
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	449 713 818	449 713 818
Investeringer i annet foretak i samme konsern	7	255	255
Sum finansielle anleggsmidler		449 714 073	449 714 073
SUM ANLEGGSMIDLER		449 714 073	449 714 073
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 664 419	10 832 760
SUM OMLØPSMIDLER		10 664 419	10 832 760
SUM EIENDELER		460 378 492	460 546 833




ODV 10-14 AS			Balanse
EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	107 042 250	107 042 250
Sum innskutt egenkapital		108 042 250	108 042 250
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	21 773 944	13 572 911
Sum opptjent egenkapital		21 773 944	13 572 911
SUM EGENKAPITAL		129 816 194	121 615 161
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	8 328	4 732
Sum avsetning for forpliktelser		8 328	4 732
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	310 375 000	316 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		310 375 000	316 875 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpte renter		2 243 321	2 408 250
Gjeld til selskap i samme konsern	10	14 698 016	6 706 450
Betalbar skatt	4	3 149 904	2 380 190
Skyldige offentlige avgifter		30 679	0
Avsatt utbytte		-	10 500 000
Annen kortsiktig gjeld	9	57 050	57 050
Sum kortsiktig gjeld		20 178 970	22 051 940
SUM GJELD		330 562 298	338 931 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		460 378 492	460 546 833

Oslo, 28. mars 2018



Christian Rytter
styrets leder



Henning E. Astrup
styremedlem



Pernille Holst
styremedlem



ODV 10-14 AS

Noter 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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 skattereduserende 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 lånetransaksjon 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 Fansea	5 %	50
Øvrige	50 %	500
Sum	100 %	1 000

Note 3 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor mv.

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 2017 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 23 000 eks. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat (24%/25%)	8 853 242	7 771 788
Betalbar skatt på årets resultat - Feil i årsregnskapet 2016	-168 375	0
Brutto endring utsatt skatt	3 596	645
Betalbar skatt på konsernbidrag (24%/25%)	-5 703 338	-5 391 598
Årets totale skattekostnad	2 985 125	2 380 835

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	11 354 533	9 518 893
Permanente forskjeller	2 596	5 236
Endring midlertidige forskjeller	-16 493	-3 369
Resultatført konsernbidrag	-23 763 909	-21 566 393
Mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning	23 763 909	21 566 393
Alminnelig inntekt	11 340 636	9 520 760
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avskåret rentefradrag	1 082 403	0
Grunnlag betalbar skatt	12 423 039	9 520 760
Beregnet betalbar skatt (24%/25%)	2 981 529	2 380 190
Avskåret rentefradrag - Feil i årsregnskapet 2016	673 500	0
Beregnet betalbar skatt (25%/27%)	168 375	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:	2017	2016
Swaprenter	36 210	19 717
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 082 403	0
Avskåret rentefradrag til fremføring - Feil i årsregnskapet 2016	-673 500	0
Sum midlertidige forskjeller	-1 719 693	19 717
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt / (skattefordel)	1 755 903	0
Midlertidige forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt / (skattefordel)	36 210	19 717
Utsatt skatt (23%/24%)	8 328	4 732



ODV 10-14 AS

Noter 2017

Note 5 Egenkapitalbevegelse

Disponering av årets resultat	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	107 042 250	13 572 911	121 615 161
Korreksjon for feil i 2016			-168 375	-168 375
Egenkapital 01.01. korrigert	1 000 000	107 042 250	13 404 536	121 446 786
Årets resultat			8 369 408	8 369 408
Egenkapital 31.12.	1 000 000	107 042 250	21 773 944	129 816 194

Note 6 Gjeld

Selskapet har pantelån pålydende NOK 400 000 000. Sparebank 1 Østlandet AS 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) 449 713 818

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 31.12.2017 på NOK 359 066 255 og et resultat etter skatt på NOK 23 770 005.

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

Datterselskapet har for regnskapsåret 2017 avgitt et konsernbidrag til morselskapet på NOK 23 763 909

Note 8 Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader:

	2017	2016
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Honorar eksterne tjenester mm	522 487	510 231
Forsikring	7 500	0
Andre driftskostnader	264	2 361
Sum	587 302	569 642

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld:

	2017	2016
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:

	2017	2016
Kortsiktig gjeld til Ole Deviksvei 10-14 AS	14 698 016	6 706 450
Sum	14 698 016	6 706 450

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 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert ODV 10-14 AS årsregnskap som viser et overskudd på NOK 8.369.408. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 2017

ODV 10-14 AS

Uttalelse om øvrige 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, 28. mars 2018

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge

Registrert Revisor