



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 01.03.2018

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, 06.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 293 429	8 086 410
Sum inntekter		8 293 429	8 086 410
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	161 760	175 866
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		5 138 178	4 108 140
Sum kostnader		5 299 938	4 284 006
Driftsresultat		2 993 491	3 802 404
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		616	340
Annen finansinntekt		3 080	2 342
Sum finansinntekter		3 696	2 682
Annen rentekostnad		1 359 333	1 447 196
Sum finanskostnader		1 359 333	1 447 196
Netto finans		-1 355 637	-1 444 514
Ordinært resultat før skattekostnad		1 637 854	2 357 890
Skattekostnad på ordinært resultat	5	262 711	377 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 375 143	1 980 627
Årsresultat	6	1 375 143	1 980 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 375 143	1 980 627
Totalresultat		1 375 143	1 980 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 375 143	1 980 627



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		1 375 143	1 980 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	43 630 054	43 630 054
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	678 738	777 106
Sum varige driftsmidler	3, 8	44 308 793	44 407 160
Sum anleggsmidler		44 308 793	44 407 160
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		427 753	284 831
Andre fordringer		140 400	
Sum fordringer		568 153	284 831
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 505	1 053 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 505	1 053 450
Sum omløpsmidler		1 109 659	1 338 281
SUM EIENDELER		45 418 451	45 745 441
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		3 009 300	3 009 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 343 278	3 968 135
Sum opptjent egenkapital		5 343 278	3 968 135
Sum egenkapital	6	8 352 578	6 977 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	61 332	106 161
Sum avsetninger for forpliktelser		61 332	106 161
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 504 858	36 933 718
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		35 504 858	36 933 718
Sum langsiktig gjeld		35 566 190	37 039 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		655 069	799 852
Betalbar skatt	5	307 540	361 887
Annen kortsiktig gjeld		537 074	566 388
Sum kortsiktig gjeld		1 499 683	1 728 127
Sum gjeld		37 065 873	38 768 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 418 451	45 745 441



Årsregnskap 2017

Longyearbyen Boligeiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 687 055



Årsberetning 2017 for Longyearbyen Boligeiendom AS

Virksomheten

Longyearbyen Boligeiendom AS ble stiftet 29.06.2012 og eies av Triko AS, Frank Wilhelmsen Holding AS og Didriksen Invest AS med 1/3 hver. Selskapets formål er kjøp, utvikling, utleie, salg og drift av fast eiendom.

Longyearbyen Boligeiendom AS eier 7 boligbygg i Longyearbyen. Byggene består av til sammen 114 utleieenheter, som i hovedsak leies ut til bedrifter.

Drift

Selskapet hadde i 2017 hatt utleie på samme nivå som foregående år.

Ett av byggene er lokalisert i sonen som Sysselemannen stenger når det er snø. Bygget i Vei 222.13, som har 18 leiligheter, har ikke vært bebodd siden februar 2017.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapets styre består av 2 menn og 1 kvinne.

Styret og daglig leder er bevisste på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og i styret.

Ytre miljø

Selskapet har fokus på å bidra til å begrense forurensing av det ytre miljø i så stor grad som mulig.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke vært engasjert i noen FoU-aktiviteter i 2017.

Resultat

Årets resultat etter skattekostnad viser et overskudd på NOK 1 375 143 (NOK 1 980 627 i 2016). Leieinntektene i 2017 var NOK 8 293 429 (NOK 8 086 410 i 2016). Selskapets investering i bygningsmasse og utstyr utgjør NOK 44 308 793.

I 2017 har selskapet investert i nye tak på tre av byggene, kostnaden er utgiftsført.

Bygget som står ubebodd i Vei 222.13 står oppført til bokført verdi.

Totalkapitalen i selskapet er ved utgangen av 2017 NOK 45 418 451 (NOK 45 745 441 i 2016). Den bokførte egenkapitalen er NOK 8 352 578 (NOK 6 977 435 i 2016).

Selskapet har NOK 35 504 858 i langsiktig rentebærende gjeld pr 31.12.2017. Det er flytende rente på det langsiktige lånet, og rentekostnadene vil således være utsatt for markedssvingninger.

Kortsiktig gjeld pr 31.12.2017 er NOK 1 499 683 (NOK 1 728 127 pr 31.12.2016).

Årets overskudd i Longyearbyen Boligeiendom er NOK 1 375 143.. Overskuddet foreslås overført til fri egenkapital.

Årsregnskapet for 2017 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.

Finansiell markedsrisiko

Det er knyttet stor usikkerhet til leilighetsbygget i Vei 222.13. Bygningen er avstengt på grunn av ferdsselsforbud fra



Sysselmannen store deler av året. Selskapet har iverksatt prosesser, møt Longyearbyen Lokalstyre, myndigheter og forsikringselskap, for å sikre de bokførte verdiene. Av den grunn nedskrives ikke verdier i 2017.

Til tross for at bygget ikke generer inntekter, klarer selskapet å betjene løpende forpliktelser.

Utsiktene fremover

Selskapet forventer at inntektene og driften i 2018 blir på nivå med de to foregående årene.

Tromsø, den 13 -2018
Styret i Longyearbyen Boligeiendom AS

Frank Wilhelmsen
Styreleder

Mona Didriksen
Daglig leder/styremedlem

Gunnar Wilhelmsen
Styremedlem



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2017

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Leieinntekter		8 293 429	8 086 410
Sum inntekter		8 293 429	8 086 410
Avskrivning på varige driftsmidler	3	161 760	175 866
Annen driftskostnad		5 138 178	4 108 140
Sum driftskostnader		5 299 938	4 284 006
Driftsresultat		2 993 491	3 802 404
Annen renteinntekt		616	340
Annen finansinntekt		3 080	2 342
Annen rentekostnad		1 359 333	1 447 196
Resultat av finansposter		-1 355 637	-1 444 514
Ordinært resultat før skattekostnad		1 637 854	2 357 890
Skattekostnad på ordinært resultat	5	262 711	377 263
Ordinært resultat		1 375 143	1 980 627
Årsresultat	6	1 375 143	1 980 627
Anvendelse			
Annen egenkapital		1 375 143	1 980 627
Sum anvendelse		1 375 143	1 980 627



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2017

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	43 630 054	43 630 054
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	678 738	777 106
Sum varige driftsmidler	3, 8	44 308 793	44 407 160
Sum anleggsmidler		44 308 793	44 407 160
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		427 753	284 831
Andre kortsiktige fordringer		140 400	0
Sum fordringer		568 153	284 831
Bankinnskudd, kontanter o.l.		541 505	1 053 450
Sum omløpsmidler		1 109 659	1 338 281
Sum eiendeler		45 418 451	45 745 441



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2017


Balanse

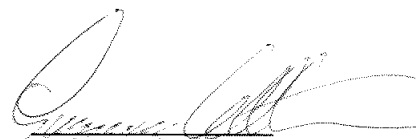
	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		3 009 300	3 009 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 343 278	3 968 135
Sum opptjent egenkapital		5 343 278	3 968 135
Sum egenkapital	6	8 352 578	6 977 435
Gjeld			
Utsatt skatt	5	61 332	106 161
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	35 504 858	36 933 718
Sum annen langsiktig gjeld		35 504 858	36 933 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		655 069	799 852
Betalbar skatt	5	307 540	361 887
Annen kortsiktig gjeld		537 074	566 388
Sum kortsiktig gjeld		1 499 683	1 728 127
Sum gjeld		37 065 873	38 768 006
Sum egenkapital og gjeld		45 418 451	45 745 441

Tromsø, den 13. -2018

Styret i Longyearbyen Boligeiendom AS


Frank Wilhelmsen
Styreleder


Mona Didriksen
Daglig leder/styremedlem


Gunnar Wilhelmsen
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr 31. desember 2017. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingen er sammendratt i formen. Den nødvendige spesifisering er gjort i notene. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongurens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Det er tatt hensyn til sikring og porteføljestyling. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler og gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld skjer til laveste/ høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsførings tidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester.

Kostnadsførings tidspunkt/ sammens tilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på produksjonsutstyr, periodiseres. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fomyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidlene som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris over kroner 15.000.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års



Note 1 Segmentinformasjon/ Virksomhetsområder

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

Note 2 Lønnskostnader

Longyearbyen Boligeiendom AS har ingen ansatte og dermed ikke pliktig å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg som følger:

	2017	2016
Lovpålagt revisjon	65 660	43 400
Andre attestasjonstjenester		
Skatterådgivning		15 567
Andre tjenester utenfor revisjonen	22 585	
Sum	88 245	58 967

Beløpene er ekskl. merverdiavgift

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg	Maskiner, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr 1.1	43 630 054	1 154 599	44 784 654
+ tilgang		63 393	63 393
- avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	43 630 054	1 217 992	44 848 047
Akkumulerte avskrivninger pr 1.1	-	377 494	377 494
+ ordinære avskrivninger	-	161 760	161 760
- tilbakeførte avskrivninger ved avgang	-	-	-
Sum akkumulerte avskrivninger 31.12	-	539 254	539 254
Bokført verdi pr 31.12	43 630 054	678 738	44 308 792

Avskrivningsplan

Lineær

Prosentats for ordinære avskrivninger

0%

20%

Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen ansatte og ingen lønnskostnader. Det er dermed ikke nødvendig å opprette skattetrekskonto.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	307 540	361 787
Endring i utsatt skatt	-44 829	15 476
Skattekostnad ordinært resultat	262 711	377 263
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 637 854	2 357 890
Permanente forskjeller	4 090	0
Endring i midlertidige forskjeller	280 178	-96 723
Skattepliktig inntekt	1 922 122	2 261 167
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	307 540	361 887
Sum betalbar skatt i balansen	307 540	361 887

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	625 114	655 536	30 422
Fordringer	-241 788	7 969	249 756
Sum	383 326	663 504	280 178
Utsatt skatt (16 %)	61 332	106 161	44 829

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	3 000 000	9 300	0	3 968 135	6 977 435
Pr 01.01.2017	3 000 000	9 300	0	3 968 135	6 977 435
Årets resultat				1 375 143	1 375 143
Pr 31.12.2017	3 000 000	9 300	0	5 343 278	8 352 578

Note 7 Eierstruktur

Selskapets aksjekapital er på kr 3.000.000 fordelt på 3.000 aksjer à kr 1.000. Aksjekapitalen er fordelt på følgende aksjonærer pr 31.12.2017

Mona Didriksen Holding AS	33,33%
Frank Wilhelmsen Holding AS	33,33%
Triko AS	33,33%
Sum	100%



Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 504 858	36 933 718
Sum langsiktig gjeld	35 504 858	36 933 718

Eiendeler stillet som sikkerhet:

Varige driftsmidler	44 308 793	44 407 160
Sum	44 308 793	44 407 160



Revisors beretning - 2017
Longyearbyen Boligeiendom AS

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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene 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 og årsberetningen. 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 øvrige lovmessige krav


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 2. mars 2018
KPMG AS


Gunnar Alskog
Statsautorisert revisor