



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 247 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFENTLIG BYGG BODØ 1 AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Mgt
Munkedamsveien 62C
0270 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: Cristin Vollan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2019

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	641 124	416 173
Sum kostnader		641 124	416 173
Driftsresultat		-641 124	-416 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	16 000 000	
Annen renteinntekt	4	4 920	15 833
Sum finansinntekter		16 004 920	15 833
Annen rentekostnad	5	6 850 000	6 273 335
Annen finanskostnad			129 483
Sum finanskostnader		6 850 000	6 402 817
Netto finans		9 154 920	-6 386 984
Ordinært resultat før skattekostnad		8 513 796	-6 803 157
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 520 218	-1 506 011
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 034 014	-5 297 147
Årsresultat		10 034 014	-5 297 146
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	7	9 100 000	
Udekket tap	7	9 759 504	-5 297 146
Annen egenkapital	7	274 510	
Sum overføringer og disponeringer		10 034 014	-5 297 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 435 394	2 915 176
Sum immaterielle eiendeler		4 435 394	2 915 176
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	235 089 323	251 489 323
Sum finansielle anleggsmidler		235 089 323	251 489 323
Sum anleggsmidler		239 524 717	254 404 499
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	87 042	90 942
Konsernfordringer	3	16 000 000	
Sum fordringer		16 087 042	90 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	680 259	862 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 259	862 562
Sum omløpsmidler		16 767 300	953 504
SUM EIENDELER		256 292 017	255 358 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (90 750 000 aksjer à kr 0,10)	7, 10	9 075 000	9 075 000
Overkurs	7	64 675 000	73 775 000
Sum innskutt egenkapital		73 750 000	82 850 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	274 510	
Udekket tap			9 759 504
Sum opptjent egenkapital		274 510	-9 759 504
Sum egenkapital		74 024 510	73 090 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	180 000 000	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	11	2 267 507	2 267 507
Sum kortsiktig gjeld		2 267 507	2 267 507
Sum gjeld		182 267 507	182 267 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 292 017	255 358 003



Årsregnskap for 2018

Offentlig Bygg Bodø 1 AS
0270 Oslo

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2018
Offentlig Bygg Bodø 1 AS

	Note	2018	2017
Sum driftsinntekter	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	2	(641 124)	(416 173)
Sum driftskostnader		<u>(641 124)</u>	<u>(416 173)</u>
Driftsresultat		<u>(641 124)</u>	<u>(416 173)</u>
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap	3	16 000 000	0
Annen renteinntekt	4	4 920	15 833
Sum finansinntekter		<u>16 004 920</u>	<u>15 833</u>
Annen rentekostnad	5	(6 850 000)	(6 273 335)
Annen finanskostnad		0	(129 483)
Sum finanskostnader		<u>(6 850 000)</u>	<u>(6 402 817)</u>
Netto finans		<u>9 154 920</u>	<u>(6 386 984)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>8 513 796</u>	<u>(6 803 157)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 520 218	1 506 011
Årsresultat		<u>10 034 014</u>	<u>(5 297 146)</u>
Overføringer			
Overført fra overkurs	7	9 100 000	0
Tilleggsutbytte	7	(9 100 000)	0
Udekket tap	7	9 759 504	(5 297 146)
Annen egenkapital	7	274 510	0
Sum		<u>10 034 014</u>	<u>(5 297 146)</u>



Balanse pr. 31. desember 2018

Offentlig Bygg Bodø 1 AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 435 394	2 915 176
Sum immaterielle eiendeler		4 435 394	2 915 176
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	235 089 323	251 489 323
Sum finansielle anleggsmidler		235 089 323	251 489 323
Sum anleggsmidler		239 524 717	254 404 499
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	87 042	90 942
Konsernfordringer	3	16 000 000	0
Sum fordringer		16 087 042	90 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	680 259	862 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		680 259	862 562
Sum omløpsmidler		16 767 300	953 504
Sum eiendeler		256 292 017	255 358 003



Balanse pr. 31. desember 2018
Offentlig Bygg Bode 1 AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (90 750 000 aksjer à kr 0,10)	7, 10	9 075 000	9 075 000
Overkurs	7	64 875 000	73 775 000
Sum innskutt egenkapital		73 750 000	82 850 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	274 510	0
Udekket tap		0	(9 759 504)
Sum opptjent egenkapital		274 510	(9 759 504)
Sum egenkapital		74 024 510	73 090 496
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonstån	5	180 000 000	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	11	2 287 507	2 287 507
Sum kortsiktig gjeld		2 287 507	2 287 507
Sum gjeld		182 287 507	182 287 507
Sum egenkapital og gjeld		256 292 017	255 358 003

I styret for Offentlig Bygg Bode 1 AS
Oslo, 26.03.2018


Pål Georg Benestad
Styrets leder


Ole Kristian Ertsvik
Styremedlem


Carl-Ove Flillum Seleraad
Styremedlem



Noter 2018

Offentlig Bygg Bodø 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 reversere i samme periode er utilignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Investering i datterselskaper

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Note 1 - Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet kjøpte 1.9.2016 selskapet Sjøgata 45/47 AS som eier og leier ut eiendommen Sjøgata 45/47 AS i Bodø kommune.

Note 2 - Revisjonshonorar og ytelser til ledende personer

Ytelser til ansatte og ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 25 625. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 3 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretaks sted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2018	Selskapets resultat for 2018
Sjøgata 45/47 AS	Oslo	100%	160 759 131	10 439 504

Avsatt utbytte fra datterselskapet utgjør kr. 16 000 000. Det utarbeides ikke konsernregnskap etter reglene for små foretak.

Note 4 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

Spesifikasjon	2018	2017
Obligasjonslån	180 000 000	180 000 000
Kostnadsførte gjeldsrenter	6 850 000	6 273 335

Obligasjonslånet er sikret med pant i eiendommen Sjøgata 45/47 AS gnr. 138, bnr. 2, snr. 212, samt pant i eiendommen Sjøgata 41/43 gnr.138, bnr. 2211, seksjon 2 i Bodø. Videre har selskapet pant i aksjene i datterselskapet Sjøgata 45/47 AS, datterselskapets fordringer, selskapets brukskonto herunder også i brukskonto r Sjøgata 45/47 AS. Lånet forfaller 1.9.2026 og renter forfaller årlig etterskuddsvis den 1.september.

Bokført verdi av eiendommen pantsatt for selskapets gjeld utgjør kr.176 171 845.



Note 6 - Skatt

	2018	2017
Grunnlag for beregning av skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	8 513 796	(6 803 157)
+/- Permanente forskjeller	(16 000 000)	
Årets skattegrunnlag	(7 486 204)	(6 803 157)
+/- Endring i utsatt skatt	(1 520 218)	(1 506 011)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 520 218)	(1 506 011)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(12 674 680)	(20 160 884)	7 486 204
Sum midlertidige forskjeller	(12 674 680)	(20 160 884)	7 486 204
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	(2 915 176)	(4 435 394)	1 520 218

Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	9 075 000	73 775 000		(9 759 504)	73 090 496
Reduksjon AK/overkurs		(9 100 000)			(9 100 000)
Tilleggsutbytte			9 100 000		9 100 000
Årets resultat			274 510	9 759 504	10 034 014
Egenkapital 31.12.2018	9 075 000	64 675 000	9 374 510	0	83 124 510

Note 8 - Andre fordringer

Spesifikasjon	2018
Forskuddsbetalt honorar Nordic Trustee	87 042

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Foretaket har 90 750 000 aksjer, pålydende kr 0,10, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 9 075 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2018

Foretaket har 72 aksjonærer. Nedenfor vises de 10 største aksjonærene.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
BREEZE AS	18 150 000	20,00%
BRAA INVEST AS	9 075 000	10,00%
Flattum Seierstad, Carl-Ove	8 167 500	9,00%
BENESTAD EIENDOM AS	4 537 500	5,00%
HOLT HOLDING AS	2 904 000	3,20%
KEWA INVEST AS	2 268 750	2,50%
AKS HOLDING AS	2 087 250	2,30%
WILSKOW HOLDING AS	2 087 250	2,30%
NORDPOLEN HOLDING AS	1 815 000	2,00%
TRK GROUP AS	1 724 250	1,90%
Andre	37 933 500	41,80%
Sum	90 750 000	100,00%

Styremedlem Ole Kristian Ertsvik kontrollerer 20% av selskapets aksjer gjennom 100% eierskap i Breeze AS, styremedlem Pål G. Benestad kontrollerer 3,33% av aksjene i selskapet gjennom 66,67% eierskap i Benestad Eiendom AS og Carl Ove Flattum Seierstad kontrollerer 9% av aksjene. Tilsammen kontrollerer styret 32,33% av selskapets aksjer.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av av påløpne ikke forfalte gjeldsrenter.



RSM

RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Offentlig Bygg Bodø 1 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Offentlig Bygg Bodø 1 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 10 034 014. Årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av RSM, a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Offentlig Bygg Bodø 1 AS



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.

Oslo, 26. mars 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor