



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 320 765
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KALDNES KONTORBYGG HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Obligo Real Estate
Støperigata 2
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Stig Håkonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	45 000	50 000
Sum kostnader		45 000	50 000
Driftsresultat		-45 000	-50 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	2	7 037 000	2 383 000
Sum finansinntekter		7 037 000	2 383 000
Annen finanskostnad	2	3 051 000	2 983 000
Sum finanskostnader		3 051 000	2 983 000
Netto finans		3 986 000	-600 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 941 000	-650 000
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 941 000	-650 000
Årsresultat		3 941 000	-650 000
Overføringer og disponeringer			
Overkursfond		3 941 000	-650 000
Sum overføringer og disponeringer		3 941 000	-650 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Lån til foretak i samme konsern	2	49 512 000	50 842 000
Sum finansielle anleggsmidler		49 512 000	50 842 000
Sum anleggsmidler		49 512 000	50 842 000
Omløpsmidler			
Varer			
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2	21 366 000	16 600 000
Sum investeringer		21 366 000	16 600 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 290 000	1 280 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 000	1 280 000
Sum omløpsmidler		22 656 000	17 880 000
SUM EIENDELER		72 168 000	68 722 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,3	200 000	200 000
Overkurs	1	20 097 000	16 157 000
Sum innskutt egenkapital		20 297 000	16 357 000
Sum egenkapital		20 297 000	16 357 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		52 275 000
Sum annen langsiktig gjeld			52 275 000
Sum langsiktig gjeld		0	52 275 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	51 775 000	
Annen kortsiktig gjeld		96 000	91 000
Sum kortsiktig gjeld		51 871 000	91 000
Sum gjeld		51 871 000	52 366 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 168 000	68 723 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kaldnes Kontorbygg Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaldnes Kontorbygg Holding AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- » opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- » vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- » konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- » vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

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 disponering av resultatet 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 nødvendige 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, 9. mai 2017
ERNST & YOUNG AS

Andreas Lie
statsautorisert revisor



Kaldnes Kontorbygg Holding AS

Årsberetning 2016

Selskapet ble stiftet 3. november 2008. Selskapet har som formål å investere i, eie, drive og realisere fast eiendom, direkte eller indirekte gjennom deltakelse i andres selskaper, og alt som står i forbindelse med dette.

Selskapet har én investering, det eier 100 % av selskapet Kaldnes Kontorbygg 3 AS som eier et kontorbygg i Tønsberg.

Kaldnes Kontorbygg Holding AS har hovedkontor i Oslo.

Resultat og økonomisk stilling

Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for å vurdere selskapets årsresultat og stilling ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter for 2016. Det er ikke inntruffet forhold etter balansedagen som er av betydning for bedømmelsen av selskapet.

Forstst drift

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Konsernet planlegger med å finansiere med internt lån og tilskudd av egenkapital når Selskapets finansiering utløper 20.6.2017.

Miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte, og det har således ikke vært sykefravær, skader eller ulykker i selskapet i løpet av regnskapsåret.

Likestilling

Selskapets styre består av én mann. Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn og tar sikte på det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.


Resultatdisponering

Selskapets årsregnskap for 2016 viser et overskudd på TNOK 3 941. Styret foreslår følgende disponering:

Overført til annen egenkapital : TNOK 3 941.

Oslo, 03. mai 2017


Tor Aarnes Pedersen
Styrets leder


Michael Robert Swank
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	5	45	50
Sum driftskostnader		45	50
DRIFTSRESULTAT		-45	-50
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter	2	7 037	2 383
Finanskostnader	2	-3 051	-2 983
Netto finansposter		3 986	-600
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		3 941	-650
Skattekostnad	4	-	-
ÅRSRESULTAT		3 941	-650
Opplysninger om avsetninger til:			
Overført fra overkurs	1	3 941	-650
Sum disponert		3 941	-650

Kaldnes Kontorbygg Holding AS



BALANSE 31.12

Beløp i NOK 1 000	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
Fordring på selskap i samme konsern	2	49 512	50 842
Sum finansielle anleggsmidler		49 512	50 842
OMLØPSMIDLER			
Finansielle omløpsmidler			
Investeringer i aksjer	2	21 366	16 600
Sum finansielle omløpsmidler		21 366	16 600
Bankinnskudd og kontanter	7	1 290	1 280
Sum omløpsmidler		22 656	17 881
SUM EIENDELER		72 168	68 723
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	200	200
Overkurs	1	20 097	16 157
Sum innskutt egenkapital		20 297	16 357
Sum egenkapital		20 297	16 357
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Lån fra kredittinstitusjoner	6	-	52 275
Sum langsiktig gjeld		-	52 275
Kortsiktig gjeld			
Lån fra kredittinstitusjoner	6	51 775	-
Annen kortsiktig gjeld		96	91
Sum kortsiktig gjeld		51 871	91
Sum gjeld		51 871	52 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 168	68 723

Oslo, 03. mai 2017


Tor Arnes Pedersen
Styrets leder


Michael Robert Swank
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Endring av regnskapsprinsipper

Morselskapet Die i desember 2016 kjøpt av selskapet kontrollert av Blackstone. Blackstone driver sine investeringer som rene investeringselsker hvor hensikten er å kjøpe, utvikle og selge for å realisere gevinster ved salg. Som følge av Blackstone-oppkjøpet er dermed også selskapets investeringsaktiviteter. Selskapet er følgelig å anse som et investeringsselskap og investeringer omklassifiseres fra anleggsmidler til Enringene er gjort med retrospektiv effekt for 2015.

Konsolideringsprinsipper

Det er i samsvar med regnskapsloven § 3-2 ikke utarbeidet konsernregnskap.

Datterselskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbyttet andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/ langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er i morselskapet beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1 000

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital pr 1.1	200	16 157	16 357
Årets resultat	-	3 941	3 941
Egenkapital pr 31.12	200	20 097	20 297

Note 2 Investeringer i aksjer

Beløp i NOK 1 000

Selskapets navn	Land	Ervervet	Kostpris	Eierandel	Egenkapital	Resultat	Bokført verdi
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	Norge	2012	21 366	100 %	2 146	604	21 366

Selskapet har langsiktig fordring på selskapet pr 31.12.2016 på TNOK 49 512 som renteberegnes etter markedsmessige forhold
Selskapet har i 2016 foretatt en reversering av tidligere regnskapsmessig nedskrivning på NOK 4 766 på aksjene i Kaldnes Kontorbygg 3

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp i NOK 1 000

Selskapets aksjekapital består av en aksjeklasse, 2 000 ordinære aksjer pålydende NOK 100 hvor Global Eiendom Utbetaling Norge 2008 eier 100 % .
Global Eiendom utbetaling Norge 2008 er eier 100 % av Audrey Scandinavian Topco SARL, Luxembourg.

Note 4 Skatt

Beløp i NOK 1 000

	2016	2015
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Sum skattekostnad	-	-
Årets skattegrunnlag	2016	2015
Resultat før skatt	3 941	-650
Permanente forskjeller	-4 766	-
Årets endring lønnsbar underskudd	825	650
Årets skattegrunnlag	-	-
Skatteøkende/(reduserende) midlertidige forskjeller	2016	2015
Underskudd til fremføring	2 823	1 998
Grunnlag beregning utsatt skatt	2 823	1 998
Nedvurdering av grunnlag for utsatt skattefordel	-2 823	-1 998
Balanseførte midlertidige forskjeller	-	-
Utsatt skatt	-	-
Avstemming av selskapets skatteprosent	2016	2015
25 % skatt av resultat før skatt	985	-176
Nedvurdering av utsatt skattefordel	-985	176
Beregnet skattekostnad	-	-
Effektiv skattesats (skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	0 %

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel jfr. unntak for små foretak.



Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Beløp i NOK 1 000

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ingen lønnskostnader og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til styret	2016	2015
Styrehonorar	-	-
Honorar til revisor	2016	2015
Lovlagt revisjon	42	49
Andre tjenester	-	-
Sum	42	49

Beløpene inkluderer merverdiavgift.

Note 6 Langsiktig gjeld

Beløp i NOK 1 000

Portefølje	Bank	Hovedtøl	Forfall	ICR krav *)	Faktisk ICR
Kaldnes Kontorbygg	Storebrand	51 775	20.06.2017*	1,4	1,57

*Konsernet planlegger med å finansiere med inlånt lån og tilskudd av egenkapital når Selskapets finansiering utløper.

*) ICR: Interest Coverage Ratio. Rentedeckningsgraden er et mål for både soliditet og lønnsomhet, da den forteller i hvilken grad selskapet er i stand til å betale sine rentekostnader og evne til å påta seg større låneforpliktelser. Generelt beregnes rentedeckningsgraden ved å ta EBIT og dele på rentekostnadene, men de fleste låneavtalene har en egen definisjon der blant annet investeringer i mange tilfeller trekkes ut av EBIT.

Forfallstidspunkt - langsiktig gjeld

Innen 1 år	2016	2015
1-5 år	51 775	500
Senere enn 5 år	-	51 775
Sum	51 775	52 275

Pantesikret gjeld	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner:	51 775	52 275
Pantsatte eiendeler:		
Aksjer Kaldnes Kontorbygg 3 AS	75 000	75 000
Verdi i balansen:		
Aksjer i Kaldnes Kontorbygg 3 AS	21 366	16 600

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd på TNOK 1 290 inneholder ingen bundne midler.