



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: 30.06.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 852 136	6 828 367
Leieinntekter	1		
Sum inntekter		7 852 136	6 828 367
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	44 195	
Annen driftskostnad	2	5 048 799	3 955 752
Sum kostnader		5 092 994	3 955 752
Driftsresultat		2 759 142	2 872 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 621	1 989
Annen finansinntekt		1 280	1 658
Sum finansinntekter		2 901	3 647
Annen rentekostnad		1 593 157	1 864 531
Annen finanskostnad			523
Sum finanskostnader		1 593 157	1 865 054
Netto finans		-1 590 256	-1 861 407
Ordinært resultat før skattekostnad		1 168 886	1 011 207
Skattekostnad på ordinært resultat	5	187 022	168 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		981 864	842 829
Årsresultat		981 864	842 829
Totalresultat		981 864	842 830
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	6	981 864	842 829
Sum overføringer og disponeringer		981 864	842 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	42 770 694	42 069 107
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	484 405	187 351
Sum varige driftsmidler		43 255 099	42 256 458
Sum anleggsmidler		43 255 099	42 256 458
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		166 462	101 334
Andre kortsiktige fordringer			10 367
Sum fordringer		166 462	111 701
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 087 440	934 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 440	934 833
Sum omløpsmidler		1 253 902	1 046 534
SUM EIENDELER		44 509 002	43 302 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		3 009 300	3 009 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 843 345	861 481
Sum opptjent egenkapital		1 843 345	861 481
Sum egenkapital		4 852 645	3 870 781
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	95 258	79 287
Sum avsetninger for forpliktelser		95 258	79 287
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	38 000 000	38 000 000
Øvrig langsiktig gjeld			500 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 000 000	38 500 000
Sum langsiktig gjeld		38 095 258	38 579 287
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 113 821	171 818
Betalbar skatt	5	171 051	86 518
Annen kortsiktig gjeld		276 227	594 588
Sum kortsiktig gjeld		1 561 099	852 924
Sum gjeld		39 656 357	39 432 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 509 002	43 302 992



KPMG AS
Stakkevollveien 41
Postboks 6262
N-8282 Tromsø

Telephone +47 04063
Fax +47 77 84 30 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Longyearbyen Boligeiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Longyearbyen Boligeiendom AS som viser et overskudd på kr 981 864. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Longyearbyen Boligeiendom AS per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offise i:

Oslø	Haugesund	Stavanger
Ålesund	Karvik	Sørø
Arendal	Kristiansand	Strømme
Bergen	Larvik	Tromsø
Bodø	Molde	Tromsø
Esbø	Molde	Tromsø
Finnsdøl	Narvik	Tromsø
Grimstad	Sandnessjøen	Tromsø
Herrø	Sandnessjøen	Tromsø

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Stattdisautoriserate revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening.



*Revisors beretning 2014
Longyearbyen Boligeiendom AS*

Uttalelse om øvrige forhold

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 er 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, 30. juni 2015
KPMG AS


Gunnar Alskog
Statsautorisert revisor



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014



Årsberetning 2014 – Longyearbyen Boligeiendom AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Longyearbyen Boligeiendom AS ble stiftet 29.6.2012 og eies av Triko AS, Frank Wilhelmsen Holding AS og Mona Didriksen Holding 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.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling og diskriminering

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 ønsker fremover å ha fokus på å bidra til å begrense forurensing av det ytre miljø i så stor grad som mulig.

FoU

Selskapet har ikke vært engasjert i noen FoU-aktiviteter i 2014.

Resultat

Årets resultat etter skattekostnad viser et overskudd på NOK 981 864 (NOK 842 829 i 2013). Leieinntektene i 2014 var NOK 7 852 136 (NOK 6 828 367 i 2013).

Selskapets investering i bygningsmasse og utstyr utgjør NOK 43 255 099.

Totalkapitalen i selskapet er ved utgangen av 2014 NOK 44 509 002 (NOK 43 302 992 i 2013). Den bokførte egenkapitalen er NOK 4 852 645 (NOK 3 870 781 i 2013).

Selskapet har NOK 38 000 000 i langsiktig rentebærende gjeld pr 31.12.2014. Det er flytende rente på det langsiktige lånet, og kostnadene vil således være utsatt for markedssvingninger. Kortsiktig gjeld pr 31.12.2014 er NOK 1 561 099 (NOK 852 924 pr 31.12.2013).

Årets overskudd i Longyearbyen Boligeiendom er NOK 981 864. Overskuddet foreslås overført til fri egenkapital.

Årsregnskapet for 2014 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede.



Utsiktene fremover

Andelen utleide enheter har steget jevnt siden oppstarten, og styret forventer ytterligere økning i leieinntektene i 2015.

Selskapet vil fortsette arbeidet med oppgradering/vedlikehold av bygningsmassen i 2015.

Styret i Longyearbyen Boligeiendom AS

Tromsø, 30. juni 2015

Frank Wilhelmsen
Styrets leder

Gunnar Wilhelmsen
Styremedlem

Mona Didriksen
Styremedlem



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014

Resultatregnskap

	Note	2014	2013
Leieinntekter		7 852 136	6 828 367
Sum inntekter		7 852 136	6 828 367
Avskrivning på varige driftsmidler	3	44 195	0
Annen driftskostnad	2	5 048 799	3 955 752
Sum driftskostnader		5 092 994	3 955 752
Driftsresultat		2 759 142	2 872 614
Annen renteinntekt		1 621	1 989
Annen finansinntekt		1 280	1 658
Annen rentekostnad		1 593 157	1 864 531
Annen finanskostnad		0	523
Resultat av finansposter		-1 590 256	-1 861 407
Ordinært resultat før skattekostnad		1 168 886	1 011 207
Skattekostnad på ordinært resultat	5	187 022	168 378
Ordinært resultat		981 864	842 829
Årsresultat		981 864	842 829
Anvendelse			
Annen egenkapital	6	981 864	842 829
Sum anvendelse		981 864	842 829



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014

Balanse

	Note	2014	2013
Eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	42 770 694	42 069 107
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	484 405	187 351
Sum varige driftsmidler		43 255 099	42 256 458
Sum anleggsmidler		43 255 099	42 256 458
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		166 462	101 334
Andre kortsiktige fordringer		0	10 367
Sum fordringer		166 462	111 701
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 087 440	934 833
Sum omløpsmidler		1 253 902	1 046 534
Sum eiendeler		44 509 002	43 302 992



Longyearbyen Boligeiendom AS

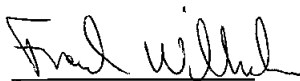
Årsregnskap 2014


Balanse


	Note	2014	2013
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		3 009 300	3 009 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 843 345	861 481
Sum opptjent egenkapital		1 843 345	861 481
Sum egenkapital		4 852 645	3 870 781
Gjeld			
Utsatt skatt	5	95 258	79 287
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	38 000 000	38 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	500 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 000 000	38 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 113 821	171 818
Betalbar skatt	5	171 051	86 518
Annen kortsiktig gjeld		276 227	594 588
Sum kortsiktig gjeld		1 561 099	852 924
Sum gjeld		39 656 357	39 432 211
Sum egenkapital og gjeld		44 509 002	43 302 992

Tromsø, 30.06.2015

Styret i Longyearbyen Boligeiendom AS


Frank Wilhelmsen
Styreleder


Mona Didriksen
Daglig leder/styremedlem


Gunnar Wilhelmsen
Styremedlem



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014

Noter



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 2014. For å gjøre årsregnskapet lettere å lese, er det redigert slik at regnskapsoppstillingene er sammendrakt i formen. Den nødvendige spesifiseringen 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, kongruens 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 porteføljestyring. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/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

Inntektsføringstidspunkt

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

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

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 fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på 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 beregninger.



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014

Noter

Note 1 Segmentinformasjon/Virksomhetsområder

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

Note 2 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte og dermed ikke pliktig å ha OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	51 417
Andre attestasjonstjenester	30 700
Skatterådgivning	7 000
Andre tjenester utenfor revisjonen	0
Sum	89 117

Beløpene er ekskl. merverdiavgift

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg	Maskiner, inventar o.l.	SUM
Anskaffelsekost pr 1.1	42 069 107	188 795	42 257 902
+ tilgang	701 587	341 249	1 042 836
- avgang	0	0	0
Anskaffelsekost pr 31.12	42 770 694	530 044	43 300 738
Akkumulerte avskrivninger pr 1.1	0	1 444	1 444
+ ordinære avskrivninger	0	44 195	44 195
- tilbakeførte avskrivninger ved avgang	0	0	0
Sum akkumulerte avskrivninger 31.12	0	45 639	45 639
Bokført verdi pr 31.12.	42 770 694	484 405	43 255 099

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 skattetrekkkonto



Longyearbyen Boligeiendom AS Årsregnskap 2014

Noter

Note 5 Skatt

	2014	2013
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	1 168 887	1 011 207
Permanente forskjeller	0	9 000
Resultatandel datterselskap	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-99 820	-39 192
Mottatt konsemsbidrag	0	0
Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	1 069 067	981 015
Betalbar skatt på årets resultat	171 051	86 518
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	171 051	86 518
Brutto endring utsatt skatt	15 971	81 861
Årets totale skattekostnad	187 022	168 379
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	171 051	86 518
Betalbar skatt på konsemsbidrag	0	0
Sum betalbar skatt	171 051	86 518
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel:		
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	606 842	510 653
Kundefordringer	-11 476	-15 107
Underskudd til fremføring	0	0
Sum	595 366	495 546
Utsatt skatt(+)/skattefordel(-)	95 259	79 287

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	3 000 000	9 300	861 481	3 870 781
Årets resultat			981 864	981 864
Egenkapital pr 31.12.	3 000 000	9 300	1 843 345	4 852 645



Longyearbyen Boligeiendom AS

Årsregnskap 2014

Noter

Note7 Eierstruktur

Selskapets aksjekapital er på kr 3 000 000 fordelt på 3000 aksjer á kr 1 000. Aksjekapitalen er fordelt på følgende aksjonærer:

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

Note 8 Langsiktig gjeld/pantestillelser

	<u>2014</u>
Gjeld sikret med pant:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 000 000
Eiendeler stillet som sikkerhet:	
Varige driftsmidler	43 255 099
Sum	43 255 099

Gjeld som forfaller til betaling om mer enn 5 år: 28 501 000