



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 270 956
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅLESUND SENTRUMSBYGG AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Rune Støfring
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2019

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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 396 843	
Sum inntekter		15 396 843	
Kostnader			
Lønnskostnad	4	68 460	68 460
Avskrivning	3	5 413 216	
Annen driftskostnad	4	1 036 816	474 174
Sum kostnader		6 518 492	542 634
Driftsresultat		8 878 351	-542 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 775 925
Annen renteinntekt		1 249	372
Annen finansinntekt			6 918 390
Sum finansinntekter		1 249	8 694 687
Annen rentekostnad		3 027 199	3 125 037
Annen finanskostnad		15 000	10 000
Sum finanskostnader		3 042 199	3 135 037
Netto finans		-3 040 950	5 559 650
Ordinært resultat før skattekostnad		5 837 401	5 017 016
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 083 085	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 920 486	5 017 016
Årsresultat		6 920 486	5 017 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra fond			6 520 000
Utbytte			-6 520 000
Overføring til/fra annen egenkapital			5 017 016
Sum overføringer og disponeringer	5		5 017 016



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	5	5 350 396	
Sum immaterielle eiendeler		5 350 396	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		146 222 715	
Sum varige driftsmidler	3	146 222 715	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			52 901 744
Lån til foretak i samme konsern			92 885 359
Sum finansielle anleggsmidler			145 787 103
Sum anleggsmidler		151 573 111	145 787 103
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		207 091	
Andre fordringer		855 228	7 295 205
Sum fordringer		1 062 319	7 295 205
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 566 015	111 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 566 015	111 693
Sum omløpsmidler		5 628 334	7 406 898
SUM EIENDELER		157 201 445	153 194 001

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		24 534 000	24 014 000
Sum innskutt egenkapital	6	25 534 000	25 014 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-2 509 208	479 212
Sum opptjent egenkapital		-2 509 208	479 212
Minoritetsinteresser			6
Sum egenkapital	6	23 024 792	25 493 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	6 860 626	
Sum avsetninger for forpliktelser		6 860 626	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 500 000	120 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 500 000	120 500 000
Sum langsiktig gjeld		123 360 626	120 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 891	1 800
Skyldige offentlige avgifter			8 460
Annen kortsiktig gjeld		10 634 136	7 190 529
Sum kortsiktig gjeld		10 816 027	7 200 789
Sum gjeld		134 176 653	127 700 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 201 445	153 194 007



**Årsregnskap
31.12.2018**

Ålesund Sentrumsbygg AS

Forretningsfører

Pareto Business Management AS

Dronning Mauds gate 3

Postboks 1396 vika

0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



Ålesund Sentrumsbygg AS		Årsregnskap	
	Noter	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekt fast eiendom	1	15 396 843	0
Sum driftsinntekter		15 396 843	0
Driftskostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	-5 413 216	0
Andre driftskostnader	4	-1 105 276	-542 634
Sum driftskostnader		-6 518 492	-542 634
Driftsresultat		8 878 351	-542 634
Finansposter			
Renteinntekter		1 249	372
Renteinntekter til selskap i samme konsern		0	1 775 925
Rentekostnader		-3 027 199	-3 125 037
Annen finansinntekt		0	6 918 390
Andre rentekostnader		-15 000	-10 000
Sum finansposter		-3 040 949	5 559 650
Resultat før skatt		5 837 401	5 017 016
Skattekostnad	5	1 083 085	0
Årsresultat		6 920 487	5 017 016
Disponeringer			
Avsatt utbytte (tilbakebetaling innskutt kapital)		-6 000 000	-6 520 000
Overført til/fra annen egenkapital		6 920 487	5 017 016
Overført fra annen innskutt egenkapital		6 000 000	6 520 000
Sum disponeringer	6	6 920 487	5 017 016



Ålesund Sentrumsbygg AS		Årsregnskap	
	Noter	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Imaterielle eiendeler			
Skattegoodwill	5	5 350 396	0
Sum immaterielle eiendeler		5 350 396	0
Varige driftsmidler			
Aksjer i datterselskap		0	52 901 745
Fordring på datterselskap		0	92 885 359
Bygninger		114 044 420	0
Tomt		32 178 295	0
Sum varige driftsmidler	3	146 222 715	145 787 104
SUM ANLEGGSMIDLER		151 573 111	145 787 104
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		207 091	0
Fordring på selskap i samme konsern (konsernbidrag)		0	7 295 205
Forskuddsbetalte kostnader		30 807	0
Annen kortsiktig fordring (felleskostnader)		824 421	0
Sum fordringer		1 062 319	7 295 205
Bankinnskudd		4 566 014	111 692
SUM OMLØPSMIDLER		5 628 333	7 406 898
SUM EIENDELER		157 201 444	153 194 001



Ålesund Sentrumsbygg AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs		24 534 000	24 014 000
Sum innskutt egenkapital	6	25 534 000	25 014 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-2 509 208	479 212
Sum opptjent egenkapital		-2 509 208	479 212
SUM EGENKAPITAL	6	23 024 792	25 493 212
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	6 860 626	0
Sum avsetning for forpliktelser		6 860 626	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 500 000	120 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 500 000	120 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		181 891	1 800
Forskuddsbetalt leie		3 770 493	0
Påløpte renter		668 530	610 529
Påløpt styrehonorar og arbeidsgiveravgift		68 460	68 460
Avsetning kostnader		126 652	0
Avsatt utbytte (tilbakebetaling innskutt kapital)		6 000 000	6 520 000
Sum annen kortsiktig gjeld		10 816 026	7 200 789
SUM GJELD		134 176 652	127 700 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 201 444	153 194 001

Oslo, 21. mars 2019



Leif Arne Langøy
styreleder



Petter Sandtorv
styremedlem



Thomas Rovik
styremedlem



Ålesund Sentrumsbygg AS

Noter 2018

Note 0 Fusjon

Selskapet har med virkning fra 01.01.2018 fusjonert med de betede datterselskapet Notenesgata 2 AS. Fusjonen er gjennomført med regnskapsmessig konsernkontinuitet og med skattemessig kontinuitet. Sammenstillingstallene er i medhold av regnskapsloven § 6-6 ikke omarbeidet.

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer løpende, etter hvert som de opptjenes.

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 usætt klassifisert som omløpsmidler.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og eventuelle endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende- og skattefuserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital på kr 1.000.000 består av 1.000 aksjer à kr 1.000. Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Lapas AS (repr. i Styret v/ Leif-Arne Langøy)	265	26,5 %
Fiu AS (repr. i Styret v/ Petter Sandtorv)	200	20,0 %
Profond AS	200	20,0 %
Dalseth AS (repr. i Styret v/ Thomas Røvik)	70	7,0 %
Martin AS (repr. i Styret v/ Thomas Røvik)	70	7,0 %
Èggesbo Eiendom AS	60	6,0 %
Aasheim Invest AS (repr. i Styret v/ Thomas Røvik)	60	6,0 %
Andre	75	7,5 %
Sum	1.000	100 %

Note 3

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik tjenestepensjon er derfor ikke opprettet.

Det er utbetalt 60.000 i honorar til styret i 2018. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for aksjeeiere eller styremedlemmer.

Det er i 2018 kostnadsført kr 101.875 til revisjon inkl. mva., hvorav 30.000 av beløpet vedrører ordinær revisjon og NOK 71.875 gjelder bistand ifra fusjonsarbeid.



Ålesund Sentrumsbygg AS

Noter 2018

Note 4 Varige driftsmidler

	Teknisk ank				Sum
	Bygning	Ieletakerfølpass.	Skattegoodwill	Tomt	
Anskaffelseskost 01.01	86 408 441	53 905 194	0	5 163 771	145 477 406
Tilgang nærverdiier fusjon 01.01	-90 725	0	5 975 521	27 034 524	32 899 320
Avgang			0		0
Anskaffelseskost 31.12	86 317 716	53 905 194	5 975 521	32 178 295	178 376 726
Akk. av-nedskrivning 01.01	11 035 975	9 886 551	467 874	0	21 390 399
Årets avskrivning	1 726 390	3 529 575	357 251	0	5 413 216
Akkumulerte av-nedskrivninger 31.12	12 762 364	13 416 126	625 125	0	26 803 615
Balansert verdi 31.12	73 555 352	40 489 068	5 350 396	32 178 295	151 573 111

Beregnet økonomisk levetid 50 år 4-25 år 38 år* Evig

Skattegoodwill - Utsatt skatt erendom til nåverdi kostnadsføres lineært over perioden frem til midlertidig forskjell eiendom utgjør kr 0 som er estimert å inntreffe i 2053 => 38 år

Eiendomsanser er stult til sikkerhet for langiktig lån i Nordea

Note 5 Skatt

	2018	2017
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	3 083 085	0
Årets totale skattekostnad	-1 083 085	0
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	5 837 401	5 017 016
Resultatført konsernbidrag	0	-6 918 390
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	3 295 205
Endring midlertidige forskjeller	857 252	-25 537
Karingsreg 2017	70 270	0
Alminnelig inntekt	6 764 923	5 368 295
Benyttet fremforbart underskudd	-6 764 923	-5 368 295
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat (23 % / 24 %)	0	0
Skyldig betalbar skatt	0	0
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2018	2017
Anleggsmidler	33 415 072	0
Goodwill	5 350 397	0
Swapposisjoner	16 458	60 088
Underskudd til fremføring	-2 246 860	-9 011 789
Sum midlertidige forskjeller	36 535 067	-8 951 701
Sum midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-5 350 397	0
Sum	31 184 664	-8 951 701
Utsatt skatt/skattefordel (22 % / 23 %)	6 860 626	-2 058 891

* Notensgata 2 AS er i løpet av 2018 fusjonert inn i Ålesund Sentrumsbygg AS pr 01.01.2018



Ålesund Sentrumsbygg AS

Noter 2018

Note 6 Egenkapitalbevegelse

	Aksje- kapital	Overtkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	24 014 000	479 212	25 493 212
Årets resultat			6 920 487	6 920 487
Kapitalendring ved fusjon		6 520 000	-9 908 906	-3 388 906
Avsatt utbytte (tilbakebetaling moskutt kapital)		-6 000 000		-6 000 000
Egenkapital 31.12	1 000 000	24 534 000	-2 509 207	23 024 793

Note 7 Langsiktig gjeld/fordring

Selskapet har et lån pålydende kr 116 500 000 i Handelsbanken. Lånet forfaller den 15.10.2021.
Årlige avdrag beløper seg til kr 4 000 000.

Fordringer som forfaller senere enn et år etter regnskapsårets slutt	2 018	2 017
Langsiktige fordringer	0	92 885 559

Garanti/forpliktelser, påstillelser og lignende sikret ved pant

Gjeld til kredittinstitusjoner	116 500 000	120 500 000
Påløpne renter gjeld til kredittinstitusjoner	668 530	610 529
Sum	117 168 530	121 110 529

Etendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):

Tomter, bygninger	146 222 715	124 547 808
Aksjer i datterselskap	0	52 901 745
Sum	146 222 715	177 449 553

Note 8 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 Ålesund Sentrumsbygg AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ålesund Sentrumsbygg AS årsregnskap som 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 (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.

Styret 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.

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 2018
Ålesund Sentrumsbygg AS

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge

Registrert Revisor