



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 440 292
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRATTØRKAIA 15AB-16 AS
Forretningsadresse: Biskop Gunnerus' gate 14
0185 OSLO

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: Knut Sørngård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2018

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, 10.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		34 642 613	36 304 449
Sum inntekter		34 642 613	36 304 449
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 548 645	8 356 806
Annen driftskostnad	5	2 619 287	3 530 968
Sum kostnader		13 167 932	11 887 774
Driftsresultat		21 474 681	24 416 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-60 538
Annen rentekostnad		378	1 857
Sum finanskostnader		378	-58 681
Netto finans		-378	58 681
Ordinært resultat før skattekostnad		21 474 303	24 475 356
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 728 382	5 749 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 745 921	18 725 874
Årsresultat		16 745 921	18 725 874
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 745 921	18 725 875
Sum overføringer og disponeringer		16 745 921	18 725 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	344 473 928	347 050 629
Maskiner og anlegg	3	190 610 450	49 141 396
Sum varige driftsmidler		535 084 378	396 192 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		535 084 378	396 192 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	4		334 559
Andre fordringer		42 919 344	2 840 443
Sum fordringer		42 919 344	3 175 002
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		42 919 344	3 175 002
SUM EIENDELER		578 003 722	399 367 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital	2	8 000 000	8 000 000
Overkurs	2	8 000 000	8 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	318 000 000	318 000 000
Sum innskutt egenkapital		334 000 000	334 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	32 667 580	28 018 479
Sum opptjent egenkapital		32 667 580	28 018 479
Sum egenkapital		366 667 580	362 018 479
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	9 785 354	8 877 020
Sum avsetninger for forpliktelser		9 785 354	8 877 020
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	176 621 380	3 748 566
Sum annen langsiktig gjeld		176 621 380	3 748 566
Sum langsiktig gjeld		186 406 734	12 625 586
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	8 086 048	4 430 517
Kortsiktig konserngjeld	4	16 535 940	19 780 690
Annen kortsiktig gjeld		307 420	511 755
Sum kortsiktig gjeld		24 929 408	24 722 962
Sum gjeld		211 336 142	37 348 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		578 003 722	399 367 027



Brattørkaia 15 AB-16 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekter		34 469 334	36 146 153
Andre inntekter		<u>173 279</u>	<u>158 296</u>
Sum driftsinntekter		34 642 613	36 304 449
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		68 370	84 443
Ordinære avskrivninger	3	10 548 645	8 356 806
Andre driftskostnader	5	<u>2 550 917</u>	<u>3 446 525</u>
Sum driftskostnader		13 167 932	11 887 774
Driftsresultat		21 474 681	24 416 675
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekt fra selskap i konsern		-	60 538
Rentekostnad		<u>-378</u>	<u>-1 857</u>
Netto finansposter		-378	58 682
Ordinært resultat før skattekostnad		21 474 303	24 475 357
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>4 728 382</u>	<u>5 749 482</u>
Årsresultat		16 745 921	18 725 875



Brattørkaia 15 AB-16 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	344 473 928	347 050 629
Maskiner og inventar	3	2 739 645	3 536 420
Anlegg under utførelse	3	187 870 805	45 604 976
Sum varige driftsmidler		535 084 378	396 192 025
Sum anleggsmidler		535 084 378	396 192 025
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Kundefordringer	4	-	334 559
Andre kortsiktige fordringer		42 919 344	2 840 443
Sum kortsiktige fordringer		42 919 344	3 175 002
Sum omløpsmidler		42 919 344	3 175 002
Sum eiendeler		578 003 722	399 367 027



Brattørkaia 15 AB-16 AS


BALANSE PER

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	8 000 000	8 000 000
Overkurs	2	8 000 000	8 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	<u>318 000 000</u>	<u>318 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		334 000 000	334 000 000
Annen egenkapital	2	<u>32 667 580</u>	<u>28 018 479</u>
Sum opptjent egenkapital		32 667 580	28 018 479
Sum egenkapital		<u>366 667 580</u>	<u>362 018 479</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelse			
Utsatt skatt	6	<u>9 785 354</u>	<u>8 877 020</u>
Avsetning for forpliktelse		9 785 354	8 877 020
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	<u>176 621 380</u>	<u>3 748 566</u>
Sum annen langsiktig gjeld		176 621 380	3 748 566
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	8 086 048	4 430 517
Gjeld til konsernselskaper	4	16 535 940	19 780 690
Annen kortsiktig gjeld		<u>307 420</u>	<u>511 755</u>
Sum kortsiktig gjeld		24 929 408	24 722 962
Sum gjeld		<u>211 336 142</u>	<u>37 348 548</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>578 003 722</u>	<u>399 367 027</u>

Oslo, 5. mars 2018
Styret for Brattørkaia 15 AB-16 AS


Arve Regland
Styrets leder


Hallgeir Østrem
Styremedlem


Anders Solaas
Styremedlem



NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter henføres til den perioden inntekten gjelder for uavhengig av betalingstidspunkt. Innbetaling av leieinntekter skjer forskuddsvis pr kvartal.

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som "Anlegg under utførelse" inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % i 2016 og med 23 % i 2017 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.

Forutsetning om fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Gjeld

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Konsernregnskap

Brattørkaia 15 AB-16 AS inngår i konsernregnskapet til Entra ASA som har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra ASA, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01	8 000 000	8 000 000	318 000 000	28 018 479	362 018 479
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-	-	-	-12 096 820	-12 096 820
Årets resultat	-	-	-	16 745 921	16 745 921
Egenkapital per 31.12	8 000 000	8 000 000	318 000 000	32 667 580	366 667 580

Aksjekapitalen består av 8 000 000 aksjer med pålydende NOK 1 per aksje.

Alle aksjene i Brattørkaia 15 AB-16 AS eies av Brattørkaia AS som igjen eies av Entra ASA.

Årets resultat disponeres ved avgivelse av konsernbidrag med skatteeffekt og overføring til annen egenkapital.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Tomter *)	Anlegg under utførelse *)	Driftsløsøre **)	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	309 829 405	65 910 199	45 604 976	8 584 655	429 929 236
Tilgang	-	106 658	149 517 486	-	149 624 143
Tilgang fra anlegg under utførelse	6 545 023	-	-	523 489	7 068 512
Avgang fra anlegg under utførelse	-	-	-7 251 657	-	-7 251 657
Anskaffelseskost per 31.12	316 374 429	66 016 857	187 870 805	9 108 144	579 370 234
Herav balanseførte byggelånsrenter			3 008 730		
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	23 823 623	4 865 352	-	5 048 236	33 737 211
Årets avskrivninger	8 375 622	852 760	-	1 320 263	10 548 645
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	32 199 245	5 718 112	-	6 368 498	44 285 856
Balanseført verdi per 31.12	284 175 184	60 298 745	187 870 805	2 739 645	535 084 378
Økonomisk levetid	20 år/50 år	70 år		3 år/5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	

*) Det er ikke avskrivning på eide tomter og anlegg under utførelse. Avskrivning på tomter gjelder festede tomter.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Annen langsiktig gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Langsiktig gjeld til morselskap *)	176 621 380	3 748 566
Kortsiktig gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Avgitt konsernbidrag	15 916 868	19 169 002
Annen gjeld	619 072	611 688
Gjeld til konsernselskaper	16 535 940	19 780 690

*) Beløpet er i sin helhet saldo på konto i konsernkontosystemet.

Den langsiktige gjelden forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.
Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Godtgjørelse til revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon (eks mva)	21 400	20 500

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Skattekostnad av avgitt konsernbidrag	3 820 048	4 792 250
Endring i utsatt skatt	1 333 784	1 327 107
Virkning av endring i skatteregler	-425 450	-369 876
Sum skattekostnad	4 728 382	5 749 481

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	21 474 303	24 475 357
Permanente forskjeller *	-	2 072
Endring i midlertidige forskjeller	-5 557 435	-5 242 067
Utnyttet underskudd til fremføring	-	-66 360
Avgitt konsernbidrag	-15 916 868	-19 169 002
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2017	31.12.2016
Anleggsmidler	-5 831 281	41 449 628	35 618 347
Gevinst- og tapskonto	273 846	1 095 386	1 369 232
Sum	-5 557 435	42 545 014	36 987 579

24 % respektive 25 % utsatt skatt	10 210 803	9 246 895
Virkning av endring i skatteregler	-425 450	-369 876
Bokført 23 % respektive 24% utsatt skatt	9 785 353	8 877 019

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % (25 %) av resultat før skatt:

	2017	2016
24 % (25 %) skatt av resultat før skatt	5 153 833	6 118 839
Permanente forskjeller 24 % (25%)	-	518
Virkning av endring i skatteregler	-425 450	-369 876
Beregnet skattekostnad	4 728 383	5 749 481
Effektiv skattesats **	22,0 %	23,5 %

*) Inkluderer ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon og renter på skatt.

**) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 7 Kontantbeholdning

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem der morselskapet finansierer døtrenes behov for likviditet. Morselskapets konsernkontosystem har felles ramme.



Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brattørkaia 15AB - 16 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brattørkaia 15AB - 16 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 745 921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorsforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

Deloitte

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. 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 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 bokførings praksis i Norge.

Oslo, 5. mars 2018
Deloitte AS


Eivind Skaug
statsautorisert revisor