



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 126 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIM KONTORBYGG AS
Forretningsadresse: Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Snorre Bentsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2018

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, 10.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	28 098	21 828
Sum kostnader		28 098	21 828
Driftsresultat		-28 098	-21 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	3 409 471	3 476 691
Annen finansinntekt		4 656 897	5 392 562
Sum finansinntekter		8 066 368	8 869 253
Annen rentekostnad	9, 10	7 847 170	8 855 252
Annen finanskostnad		191 100	
Sum finanskostnader		8 038 270	8 855 252
Netto finans		28 098	14 001
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-7 827
Skattekostnad på ordinært resultat	5	11 425	2 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 425	-10 643
Årsresultat		-11 425	-10 643
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 425	-10 643
Totalresultat		-11 425	-10 643
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	-11 425	-10 643
Sum overføringer og disponeringer		-11 425	-10 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 760	22 185
Sum immaterielle eiendeler		10 760	22 185
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	121 061 047	121 061 047
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	172 850 089	174 056 913
Sum finansielle anleggsmidler		293 911 136	295 117 960
Sum anleggsmidler		293 921 895	295 140 145
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	4 657 580	5 393 469
Sum fordringer		4 657 580	5 393 469
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	251 932	348 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		251 932	348 982
Sum omløpsmidler		4 909 512	5 742 451
SUM EIENDELER		298 831 407	300 882 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	5 000 000	5 000 000
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		97 410 571	97 421 996
Sum opptjent egenkapital		97 410 571	97 421 996
Sum egenkapital	8	105 410 571	105 421 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	191 100 000	193 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	407 174	399 190
Sum annen langsiktig gjeld		191 507 174	193 599 190
Sum langsiktig gjeld		191 507 174	193 599 190
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 913 662	1 861 410
Sum kortsiktig gjeld		1 913 662	1 861 410
Sum gjeld		193 420 836	195 460 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 831 407	300 882 596



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Trondheim Kontorbygg AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Viken, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

Uavhengig revisors beretning

T: +47 23 11 42 00

F: +47 23 11 42 01

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Kontorbygg AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 425. 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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

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/Is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2017 for Trondheim Kontorbygg AS



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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 styret 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-skikk i Norge.

Oslo, 6. april 2018
RSM Norge AS

Jostein Bohn



Trondheim Kontorbygg AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	3, 4	28 098	21 828
Sum driftskostnader		28 098	21 828
Driftsresultat		-28 098	-21 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	3 409 471	3 476 691
Annen finansinntekt		4 656 897	5 392 562
Annen rentekostnad	9, 10	-7 847 170	-8 855 252
Annen finanskostnad		-191 100	0
Resultat av finansposter		28 098	14 001
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-7 827
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-11 425	-2 816
Årsresultat		-11 425	-10 643
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	8	-11 425	-10 643
Sum overføringer		-11 425	-10 643



Trondheim Kontorbygg AS

Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	10 760	22 185
Sum immaterielle eiendeler		10 760	22 185
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	121 061 047	121 061 047
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	172 850 089	174 056 913
Sum finansielle anleggsmidler		293 911 136	295 117 960
Sum anleggsmidler		293 921 895	295 140 145
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	4 657 580	5 393 469
Sum fordringer		4 657 580	5 393 469
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	251 932	348 982
Sum omløpsmidler		4 909 512	5 742 451
Sum eiendeler		298 831 407	300 882 596





Trondheim Kontorbygg AS

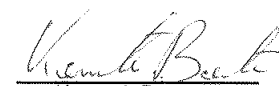
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	5 000 000	5 000 000
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		97 410 571	97 421 996
Sum opptjent egenkapital		97 410 571	97 421 996
Sum egenkapital	8	105 410 571	105 421 996
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	191 100 000	193 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	407 174	399 190
Sum annen langsiktig gjeld		191 507 174	193 599 190
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 913 662	1 861 410
Sum kortsiktig gjeld		1 913 662	1 861 410
Sum gjeld		193 420 836	195 460 600
Sum egenkapital og gjeld		298 831 407	300 882 596

Lysaker, 6.4.-2018


Per Kristian Spone
Styrets leder


Rune Steffen Bentsen
Styremedlem


Kenneth Bentsen
Styremedlem / daglig leder



Trondheim Kontorbygg AS

Noter 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper og selskaper der Trondheim Kontorbygg AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 utlignet og nettoført.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. 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 lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

Konsernforhold

Selskapet inngår pr 31.12 i konsernet Sbentsen AS, 1366 Lysaker. Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets kontor.



Trondheim Kontorbygg AS

Noter 2017

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	5 000	5 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Indigo Invest AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Note 3 Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og er derfor ikke pliktig til å opprette tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styret eller daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid i 2017. Det er ikke etablert forpliktelser overfor styret eller daglig leder ved evt. opphør av vervet.

Det er ikke ytet lån til nærstående personer.

Det er i 2017 kostnadsført kr 16 688 i ordinært revisjonshonorar og kr 8 961 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er ikke inkl. mva.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2017	2016
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt gammel sats	10 957	1 892
Endring i utsatt skatt som følge av endret skattesats	468	924
Årets skattekostnad	11 425	2 816

Beregning av årets skattegrunnlag:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	0	(7 827)
Permanente forskjeller	(4 656 897)	(5 392 562)
Mottatt konsernbidrag	4 656 897	5 392 562
Endring i midlertidige forskjeller	0	7 827
Årets skattepliktig inntekt	0	0
Fremført underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2017	2016
Finansielle instrumenter	(38 955)	(84 610)
Avskåret rentefradrag til fremføring	(7 827)	(7 827)
Sum	(46 782)	(92 437)
23% / 24% utsatt skatt	(10 760)	(22 185)

Note 6 Datterselskap

Trondheim Kontorbygg AS eier 100 % av aksjene i Granut AS som har forretningskontor på Lysaker.
Kostpris/bokført verdi, kr 121 061 047.
Årets resultat, kr 6 567 883.
Bokført egenkapital, kr 115 403 269.



Trondheim Kontorbygg AS

Noter 2017

Note 7 Bankinnskudd

Bundne bankinnskudd	2017	2016
	0	0

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	5 000 000	3 000 000	97 421 996	105 421 996
Årets resultat	0	0	(11 425)	(11 425)
Egenkapital pr 31.12.	<u>5 000 000</u>	<u>3 000 000</u>	<u>97 410 571</u>	<u>105 410 571</u>

Note 9 Gjeld og garantiforpliktelser

Lån til forfall 5 år etter regnskapsårets slutt

Pantelån
<u>191 100 000</u>
<u>191 100 000</u>

Dattersekskapets eiendom er stilt som sikkerhet for selskapets banklån.
Bokført verdi av eiendommen utgjør kr 153 167 673 pr 31.12.

Note 10 Konsernmellomværende

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2017	2016
Renteinntekter	3 409 471	3 476 691
Rentekostnader	7 983	7 827
Mellomværende	2017	2016
Langsiktige fordringer	172 850 089	174 056 913
Kortsiktig fordring	4 656 897	5 393 469
Langsiktig gjeld	407 173	399 190

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets langsiktige konsernmellomværende.