



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 247 942
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFFENTLIG BYGG BODØ 1 AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Mgt
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

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: Cristin Vollan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2018

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, 13.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	416 173	4 119 348
Sum kostnader		416 173	4 119 348
Driftsresultat		-416 173	-4 119 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		1 055 051
Annen renteinntekt	4	15 833	17 611
Sum finansinntekter		15 833	1 072 662
Annen rentekostnad	5	6 273 335	2 015 562
Annen finanskostnad	5	129 483	809 275
Sum finanskostnader		6 402 817	2 824 837
Netto finans		-6 386 984	-1 752 175
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 803 157	-5 871 522
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 506 011	-1 409 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 297 147	-4 462 358
Årsresultat		-5 297 146	-4 462 357
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-5 297 146	-4 462 357
Sum overføringer og disponeringer		-5 297 146	-4 462 357



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 915 176	1 409 165
Sum immaterielle eiendeler		2 915 176	1 409 165
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	251 489 323	242 789 323
Sum finansielle anleggsmidler		251 489 323	242 789 323
Sum anleggsmidler		254 404 499	244 198 488
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		90 942	
Sum fordringer		90 942	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	862 562	4 104 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		862 562	4 104 717
Sum omløpsmidler		953 504	4 104 717
SUM EIENDELER		255 358 003	248 303 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (90 750 000 aksjer à kr 0,10)	7, 9	9 075 000	9 075 000
Overkurs	7	73 775 000	81 675 000
Sum innskutt egenkapital		82 850 000	90 750 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	9 759 504	4 462 357
Sum opptjent egenkapital		-9 759 504	-4 462 357
Sum egenkapital		73 090 496	86 287 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	180 000 000	160 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	160 000 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	160 000 000
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	10	2 267 507	2 015 562
Sum kortsiktig gjeld		2 267 507	2 015 562
Sum gjeld		182 267 507	162 015 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		255 358 003	248 303 205



Årsregnskap for 2017

**Offentlig Bygg Bodø 1 AS
0270 Oslo**

Innhold

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning**



Resultatregnskap for 2017
Offentlig Bygg Bodø 1 AS

Note	2017	30.10.15-31.12.2016
1	0	0
2	(416 173)	(416 173)
	(416 173)	(416 173)
Sum driftskostnader	(416 173)	(416 173)
Driftresultat	(416 173)	(416 173)
3	0	1 055 051
4	15 833	17 611
Sum finansinntekter	15 833	1 072 662
5	(6 273 335)	(2 015 562)
5	(129 483)	(809 275)
Sum finanskostnader	(6 402 817)	(2 824 837)
Netto finans	(6 386 984)	(1 752 175)
Ordinært resultat før skattekostnad	(6 803 157)	(5 871 522)
6	1 506 011	1 409 165
Skattekostnad på ordinært resultat	1 506 011	1 409 165
Arresultat	(5 297 146)	(4 462 357)
7	(5 297 146)	(4 462 357)
Overføringer	(5 297 146)	(4 462 357)
Udekket tap	(5 297 146)	(4 462 357)
Sum	(5 297 146)	(4 462 357)



Balanse pr. 31. desember 2017
Offentlig Bygg Bodø 1 AS

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 915 176	1 409 165
Sum immaterielle eiendeler		2 915 176	1 409 165
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	251 489 323	242 789 323
Sum finansielle anleggsmidler		251 489 323	242 789 323
Sum anleggsmidler		254 404 499	244 198 488
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		90 942	0
Sum fordringer		90 942	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	862 562	4 104 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		862 562	4 104 717
Sum omløpsmidler		953 504	4 104 717
Sum eiendeler		255 358 003	248 303 205



Balanse pr. 31. desember 2017

Offentlig Bygg Bode 1 AS

	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	9 075 000	9 075 000
Aksjekapital (80 750 000 aksjer à kr 0,10)	73 775 000	81 875 000
Overkurs	82 850 000	90 750 000
Sum innskutt egenkapital	(9 769 504)	(4 462 357)
Udøkket tap	73 090 496	86 287 643
Sum opplyst egenkapital	180 000 000	180 000 000
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld	180 000 000	180 000 000
Obligasjonslån	180 000 000	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	180 000 000	180 000 000
Sum langsiktig gjeld	180 000 000	180 000 000
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	2 267 507	2 015 562
Sum kortsiktig gjeld	182 267 507	182 015 562
Sum egenkapital og gjeld	255 358 003	248 303 205

I styret for Offentlig Bygg Bode 1 AS

Oslo, 13.02.2018

Per G. Børsetad
Styrets leder

Ole Kristian Erhvik
Styremedlem

Carl-Ove Farum Selstad
Styremedlem



Noter 2017

Offentlig Bygg Bodø 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Investering i datterselskaper

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Note 1 - Virksomhet
Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet kjøpte 1.9.2016 selskapet Sjøgata 45/47 AS som eier og leier ut eiendommen Sjøgata 45/47 AS i Bodø kommune.

Note 2 - Revisjonshonorar og ytelser til ledende personer

Ytelser til ansatte og ledende personer
Selskapet har ingen ansatte. Styret i selskapet har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.
Obbligatorisk fjenestepensjon
Foretaket er ikke pliktig til å ha fjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk fjenestepensjon.
Revisjon og andre fjenester
Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 15 625. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 3 - Investering i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/stermende	Selskapets egenkapital 31. desember 2017	Selskapets resultat for 2017
Sjøgata 45/47 AS	Oslo	100%	182 719 627	9 763 180

Det utarbeides ikke konsernregnskap etter reglene for små foretak.

Note 4 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

Note 5 - Gjeld til kreditinstitusjoner og pantstillelser

Spesifikasjon	2017	2016
Obbligasjonslån	180 000 000	160 000 000
Kostnadsførte gjeldsrenter	6 273 335	2 015 562

I forbindelse med kjøp og inntusjonering av Sjøgata Inngangsparti AS, har selskapet forhøyet obligasjonslånet med 20 MNOK til ellers samme vilkår. Annen finanskostnad er årlig honorar til Norsk Tiltitsmann med kr. 129 483.

Obbligasjonslånet er sikret med pant i eiendommen Sjøgata 45/47 AS gnr. 138, bnr. 2, snr. 212, samt pant i eiendommen Sjøgata 41/43 gnr. 138, bnr. 221, seksjon 2 i Bodø. Videre har selskapet pant i aksjene i datterselskapet Sjøgata 45/47 AS, datterselskapets fordringer, selskapets brukskonto herunder også i brukskonto i Sjøgata 45/47 AS. Lånet forfaller 1.9.2026 og renter forfaller årlig etterskuddsvis den 1. september.

Bokført verdi av eiendommen pantsatt for selskapets gjeld utgjør kr. 178 442 797.



Note 6 - Skatt

	2017	2016
Grunnlag for beregning av skatt		
Ordinært resultat før skattekostnad	(6 803 157)	(5 864 359)
Årets skattegrunnlag	(6 803 157)	(5 864 359)
+/- Endring i utsatt skatt	(1 506 011)	(1 409 165)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(1 506 011)	(1 409 165)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(5 871 522)	(12 674 680)	6 803 157
Sum midlertidige forskjeller	(5 871 522)	(12 674 680)	6 803 157
Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%	(1 409 165)	(2 915 176)	1 506 011

Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	9 075 000	81 675 000	(4 462 357)	86 287 643
Reduksjon AK/overkurs		(7 900 000)		(7 900 000)
Årets resultat			(5 297 146)	(5 297 146)
Egenkapital 31.12.2017	9 075 000	73 775 000	(9 759 504)	73 090 496

Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Foretaket har 90 750 000 aksjer, pålydende kr 0,10, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 9 075 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2017

Foretaket har 72 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
BREEZE AS	18 150 000	20,00%
BRAA INVEST AS	9 075 000	10,00%
Flattum Seierstad, Carl-Ove	8 167 500	9,00%
BENESTAD EIENDOM AS	4 537 500	5,00%
HOLT HOLDING AS	2 904 000	3,20%
KEWA INVEST AS	2 268 750	2,50%
AKS HOLDING AS	2 087 250	2,30%
WILSKOW HOLDING AS	2 087 250	2,30%
NORDPOLEN HOLDING AS	1 815 000	2,00%
TRK GROUP AS	1 724 250	1,90%
ATC INVEST AS	1 588 125	1,75%
SAFA EIENDOM AS	1 542 750	1,70%
ALSTADGRUPPEN AS	1 270 500	1,40%
LJUNGMANN EIENDOM AS	1 270 500	1,40%
NORDIC ENERGY COMPANY AS	1 270 500	1,40%
PHR HOLDING AS	1 089 000	1,20%
BAYAR AS	1 043 625	1,15%
Daq Astor Nielsen Invest AS	998 250	1,10%



Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Annens kortsiktig gjeld består av av påløpne ikke forfalte gjeldsrenter.

Styremedlem Ole Kristian Ertsvik kontrollerer 20% av selskapets aksjer gjennom 100% eierskap i Breze AS, styremedlem Pål G. Benestad kontrollerer 3,33% av aksjene i selskapet gjennom 66,67% eierskap i Benestad Eiendom AS og Carl Ove Fatlum Seierstad kontrollerer 9% av aksjene. Tilsammen kontrollerer styret 32,33% av selskapets aksjer.

Sum	90 750 000	100,00%
ERRYCO HOLDING AS	998 250	1,10%
STAVANGER KOMMUNE	998 250	1,10%
AKERSGATEN 30 AS	816 750	0,90%
Eriksen, Stig-Are	816 750	0,90%
KNUTSAM AS	816 750	0,90%
M-K HOLDING AS	816 750	0,90%
OK MARITIME AS	816 750	0,90%
NGH INVEST AS	771 375	0,85%
REDHOUSE INVEST AS	771 375	0,85%
BEVO AS	726 000	0,80%
Hvam, Ole Gunnar	726 000	0,80%
Hilberg, Bengt	680 625	0,75%
JUH INVEST I AS	680 625	0,75%
ORAKEL AS	680 625	0,75%
Mathisen, Terje	635 250	0,70%
GEAS AS	544 500	0,60%
Seca Invest AS	500 000	0,55%
AMARIO AS	499 125	0,55%
AS EMBRYO	499 125	0,55%
Bjerk, Jan Joachim Meidell	499 125	0,55%
Båttvik, Ole	499 125	0,55%
C H SØRENSEN INVEST AS	499 125	0,55%
FINVESTIGA AS	499 125	0,55%
FRØJA EIENDOM AS	499 125	0,55%
GEHITO AS	499 125	0,55%
HONG INVEST AS	499 125	0,55%
Jacobsen, Atle Johan	499 125	0,55%
KONGELIG NORSK	499 125	0,55%
AUTOMOBILKLUB	499 125	0,55%
LINGEN INVEST AS	499 125	0,55%
MAGNUM HOLDING AS	499 125	0,55%
MORAMMA INVEST AS	499 125	0,55%
PH-VALUE AS	499 125	0,55%
Rasmussen, Pål Heldrup	499 125	0,55%
SEGGEN ENTERPRISES AS	499 125	0,55%
T KOLSTAD EIENDOM AS	499 125	0,55%
ZACHEN INVEST AS	499 125	0,55%
Ajer, Sjur Petter	453 750	0,50%
K.F. Invest AS	453 750	0,50%
SVEIN HAUGEN AS	453 750	0,50%
GRUM INVEST AS	407 500	0,45%
Anders Cato Hagen	363 000	0,40%
KNUT STRAND INVEST AS	363 000	0,40%



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Offentlig Bygg Bodø 1 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Os o
Pb 1312 Vikå 0112 Os o
Org.nr: 982 316 588 MVA

Uavhengig revisors beretning

T +47 23 11 42 00

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert Offentlig Bygg Bodø 1 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 297 146. 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 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 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 avviklet

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

A. Revisjon AS
Lars Eirik Akerström

Revisjon AS er et medlem av den danske revisjonsforening RSM (Revisorskab) og er medlem av den norske revisjonsforening RSM Norge AS. RSM er et medlem av den europeiske revisjonsforening EFRR (European Federation of Accountants). RSM Norge AS er medlem av den norske revisjonsforening RSM Norge AS.

