



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Snorre Bentsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2019

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	6	61 028 983	
Sum inntekter		61 028 983	
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4	214 748	28 098
Sum kostnader		214 748	28 098
Driftsresultat		60 814 235	-28 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	2 920 318	3 409 471
Annen finansinntekt			4 656 897
Sum finansinntekter		2 920 318	8 066 368
Annen rentekostnad	9, 10	13 032 003	7 847 170
Annen finanskostnad			191 100
Sum finanskostnader		13 032 003	8 038 270
Netto finans		-10 111 685	28 098
Ordinært resultat før skattekostnad		50 702 550	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 262 777	11 425
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 965 327	-11 425
Årsresultat		52 965 327	-11 425
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 965 327	-11 425
Totalresultat		52 965 327	-11 425
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	52 965 327	-11 425
Sum overføringer og disponeringer		52 965 327	-11 425



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	2 273 537	10 760
Sum immaterielle eiendeler		2 273 537	10 760
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		121 061 047
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	136 490 911	172 850 089
Sum finansielle anleggsmidler		136 490 911	293 911 136
Sum anleggsmidler		138 764 447	293 921 895
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	10	761 046	4 657 580
Sum fordringer		761 046	4 657 580
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	20 199 630	251 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 199 630	251 932
Sum omløpsmidler		20 960 676	4 909 512
SUM EIENDELER		159 725 123	298 831 407
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	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		150 375 899	97 410 571
Sum opptjent egenkapital		150 375 899	97 410 571
Sum egenkapital	8	158 375 899	105 410 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		191 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 343 833	407 174
Sum annen langsiktig gjeld		1 343 833	191 507 174
Sum langsiktig gjeld		1 343 833	191 507 174
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldige offentlige avgifter		5 392	
Annen kortsiktig gjeld			1 913 662
Sum kortsiktig gjeld		5 392	1 913 662
Sum gjeld		1 349 225	193 420 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 725 123	298 831 407



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Trondheim Kontorbygg AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trondheim Kontorbygg AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 52 965 327. Årsregnskapet 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 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 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. Betyggende 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>

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 2018 for Trondheim Kontorbygg AS



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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. april 2019
RSM Norge AS


Jostein Bønn
Partner



Årsregnskap

2018

Trondheim Kontorbygg AS



Trondheim Kontorbygg AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Gevinst v/salg av aksjer	6	61 028 983	0
Sum driftsinntekter		61 028 983	0
Annen driftskostnad	3, 4	214 748	28 098
Sum driftskostnader		214 748	28 098
Driftsresultat		60 814 235	-28 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	10	2 920 318	3 409 471
Annen finansinntekt		0	4 656 897
Annen rentekostnad	9, 10	-13 032 003	-7 847 170
Annen finanskostnad		0	-191 100
Resultat av finansposter		-10 111 685	28 098
Ordinært resultat før skattekostnad		50 702 550	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 262 777	-11 425
Årsresultat		52 965 327	-11 425
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	8	52 965 327	-11 425
Sum overføringer		52 965 327	-11 425



Trondheim Kontorbygg AS

Balanse

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	2 273 537	10 760
Sum immaterielle eiendeler		2 273 537	10 760
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	0	121 061 047
Lån til foretak i samme konsern	6, 10	136 490 911	172 850 089
Sum finansielle anleggsmidler		136 490 911	293 911 136
Sum anleggsmidler		138 764 447	293 921 895
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	761 046	4 657 580
Sum fordringer		761 046	4 657 580
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	20 199 630	251 932
Sum omløpsmidler		20 960 676	4 909 512
Sum eiendeler		159 725 123	298 831 407



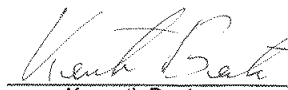
Trondheim Kontorbygg AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
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		150 375 899	97 410 571
Sum opptjent egenkapital		150 375 899	97 410 571
Sum egenkapital	8	158 375 899	105 410 571
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	191 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 343 833	407 174
Sum annen langsiktig gjeld		1 343 833	191 507 174
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		5 392	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 913 662
Sum kortsiktig gjeld		5 392	1 913 662
Sum gjeld		1 349 225	193 420 836
Sum egenkapital og gjeld		159 725 123	298 831 407


Rune Steffen Bentsen
styremedlem

Lysaker, 30.9 - 2019


Kenneth Bentsen
styremedlem/daglig leder
Styrets leder



Trondheim Kontorbygg AS

Noter 2018

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. Utbytte 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 22 % 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 2018

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
K11 Investor AS	500	50 %
Rune Bentsen AS	500	50 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Note 3 Obligatorisk tjenestepensjon

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

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

Styret eller daglig leder har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid i 2018. 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 2018 kostnadsført kr 22 739 i ordinært revisjonshonorar og kr 10 965 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er inkl. mva.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	(2 262 777)	11 425
Årets skattekostnad	(2 262 777)	11 425

Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnad	50 702 550	0
Permanente forskjeller	(61 028 983)	(4 656 897)
Mottatt konsernbidrag	0	4 656 897
Årets skattepliktig inntekt	(10 326 433)	0
Årets skattegrunnlag	(10 326 433)	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2017	2017
Finansielle instrumenter	0	(38 955)
Akkumulert fremførbart underskudd	(10 326 433)	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	(7 827)	(7 827)
Sum	(10 334 260)	(46 782)
22% / 23% utsatt skatt	(2 273 537)	(10 760)

Note 6 Datterselskap

Trondheim Kontorbygg AS eide 100 % av aksjene i Granut AS. Samtlige aksjer i datterselskapet er realisert i 2018.



Trondheim Kontorbygg AS

Noter 2018

Note 7 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne bankinnskudd	0	0

Note 8 Egenkapital

	Aksejkapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	5 000 000	3 000 000	97 410 571	105 410 571
Årets resultat	0	0	52 965 327	52 965 327
Egenkapital pr 31.12.	5 000 000	3 000 000	150 375 899	158 375 899

Note 9 Gjeld og garantiforpliktelser

Pantelånet ble i sin helhet gjort opp i forbindelse med salg av aksjene i datterselskapet.

Note 10 Konsernmellomværende

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2018	2017
Renteinntekter	2 542 990	3 409 471
Rentekostnader	17 463	7 983
Forretningsførerhonorar	178 322	0
Mellomværende	2018	2017
Langsiktige fordringer	136 490 911	172 850 089
Kortsiktig fordring	0	4 656 897
Langsiktig gjeld	1 343 833	407 173

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for selskapets langsiktige konsernmellomværende.