



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 440 276
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRATTØRKAIA 14 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, 09.05.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 712 004	12 610 584
Sum inntekter		13 712 004	12 610 584
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 882 674	3 871 426
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 885 642	
Annen driftskostnad	5	1 536 868	1 641 960
Sum kostnader		7 305 184	5 513 386
Driftsresultat		6 406 820	7 097 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 706 311	2 889 712
Annen rentekostnad			584
Sum finanskostnader		1 706 311	2 890 296
Netto finans		-1 706 311	-2 890 296
Ordinært resultat før skattekostnad		4 700 509	4 206 902
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 100 575	1 071 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 599 934	3 135 719
Årsresultat		3 599 934	3 135 719
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 599 935	3 135 719
Sum overføringer og disponeringer		3 599 935	3 135 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		467 001
Sum immaterielle eiendeler		0	467 001
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	166 563 641	170 408 022
Maskiner og anlegg	3		1 885 642
Sum varige driftsmidler		166 563 641	172 293 664
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		166 563 641	172 760 665
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		411 901	327 812
Konsernfordringer	4	15 089	
Sum fordringer		426 990	327 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Sum omløpsmidler		426 990	327 812
SUM EIENDELER		166 990 631	173 088 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	2 500 000	2 500 000
Overkurs	2	2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital	2	94 500 000	94 500 000
Sum innskutt egenkapital		99 500 000	99 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 934 989	-1 664 946
Sum opptjent egenkapital		1 934 989	-1 664 946
Sum egenkapital		101 434 989	97 835 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		633 574	
Sum avsetninger for forpliktelser		633 574	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	64 592 191	73 765 071
Sum annen langsiktig gjeld		64 592 191	73 765 071
Sum langsiktig gjeld		65 225 765	73 765 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	329 877	578 872
Kortsiktig konserngjeld	4		786 631
Annen kortsiktig gjeld			122 849
Sum kortsiktig gjeld		329 877	1 488 352
Sum gjeld		65 555 642	75 253 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 990 631	173 088 477



Brattørkaia 14 AS

RESULTATREGNSKAP 01.01 - 31.12

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Leieinntekter		13 712 004	12 610 584
Sum driftsinntekter		13 712 004	12 610 584
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		177 022	61 541
Ordinære avskrivninger	3	3 882 674	3 871 426
Nedskrivninger	3	1 885 642	-
Andre driftskostnader	5	1 359 845	1 580 419
Sum driftskostnader		7 305 183	5 513 387
Driftsresultat		6 406 821	7 097 197
Finansinntekter og -kostnader			
Rentekostnad til selskap i konsern		-1 706 311	-2 889 712
Rentekostnad		-	-584
Netto finansposter		-1 706 311	-2 890 296
Ordinært resultat før skattekostnad		4 700 510	4 206 902
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 100 575	1 071 183
Årsresultat		3 599 935	3 135 719



Brattørkaia 14 AS

BALANSE PER

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	-	467 001
Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>467 001</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	166 563 641	170 408 022
Anlegg under utførelse	3	-	1 885 642
Sum varige driftsmidler		<u>166 563 641</u>	<u>172 293 664</u>
Sum anleggsmidler		<u>166 563 641</u>	<u>172 760 665</u>
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer			
Fordringer på konsernselskaper	4	15 089	-
Andre kortsiktige fordringer		411 901	327 812
Sum kortsiktige fordringer		<u>426 990</u>	<u>327 812</u>
Sum omløpsmidler		<u>426 990</u>	<u>327 812</u>
Sum eiendeler		<u>166 990 631</u>	<u>173 088 477</u>



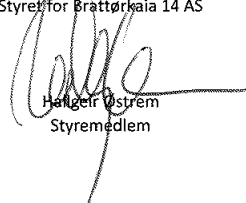
Brattørkaia 14 AS

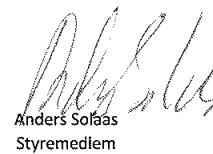
BALANSE PER

	Note	31.12.2017	31.12.2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	2 500 000	2 500 000
Overkurs	2	2 500 000	2 500 000
Annen innskutt egenkapital	2	94 500 000	94 500 000
Sum innskutt egenkapital		99 500 000	99 500 000
Annen egenkapital	2	1 934 989	-1 664 947
Sum opptjent egenkapital		1 934 989	-1 664 947
Sum egenkapital		101 434 989	97 835 054
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	633 574	-
Avsetning for forpliktelser		633 574	-
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	4	64 592 191	73 765 071
Sum annen langsiktig gjeld		64 592 191	73 765 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	329 877	578 872
Gjeld til konsernselskaper	4	-	786 631
Annen kortsiktig gjeld		-	122 849
Sum kortsiktig gjeld		329 877	1 488 353
Sum gjeld		65 555 642	75 253 424
Sum egenkapital og gjeld		166 990 631	173 088 477

Oslo, 5. mars 2018
Styret for Brattørkaia 14 AS


Arve Regland
Styrets leder


Hågerik Østrem
Styremedlem


Anders Solås
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 ferdigstilling 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 nyttegjort.

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 14 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	2 500 000	2 500 000	94 500 000	-1 664 947	97 835 054
Årets resultat	-	-	-	3 599 935	3 599 935
Egenkapital per 31.12	2 500 000	2 500 000	94 500 000	1 934 989	101 434 989

Aksjekapitalen består av 2 500 000 aksjer med pålydende NOK 1 per aksje.
Alle aksjene i Brattørkaia 14 AS eies av Brattørkaia AS som igjen eies av Entra ASA.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygninger	Tomter *)	Anlegg under utførelse *)	Festede tomter	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost per 01.01	185 694 074	1 028 483	1 885 642	10 192 569	198 800 768
Tilgang	-	-	-	38 292	38 292
Anskaffelseskost per 31.12	185 694 074	1 028 483	1 885 642	10 230 861	198 839 060
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 01.01	26 012 971	-	-	494 134	26 507 104
Årets avskrivninger	3 731 851	-	-	150 823	3 882 674
Årets nedskrivninger	-	-	1 885 642	-	1 885 642
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12	29 744 822	-	1 885 642	644 956	32 275 420
Balanseført verdi per 31.12	155 949 252	1 028 483	-	9 585 905	166 563 640
Økonomisk levetid	50 år			70 år	
Avskrivningsplan	Lineær			Lineær	

*) Det er ikke avskrivning på tomter og anlegg under utførelse.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	31.12.2017	31.12.2016
Andre fordringer	15 089	-
Fordringer på konsernselskaper	15 089	-
Annen langsiktig gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Langsiktig gjeld til morselskap *)	64 592 191	73 765 071
Kortsiktig gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Annen gjeld	-	786 631
Gjeld til konsernselskaper	-	786 631

*) 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)	13 900	13 300

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Endring i utsatt skatt	1 128 122	1 051 725
Virkning av endring i skatteregler	-27 547	19 458
Sum skattekostnad	1 100 575	1 071 183

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	4 700 510	4 206 902
Endring i midlertidige forskjeller	-936 124	-1 972 153
Utnyttet underskudd til fremføring	-3 764 386	-2 234 749
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	Endring	31.12.2017	31.12.2016
Anleggsmidler	-936 124	18 210 638	17 274 514
Underskudd til fremføring	-3 764 386	-15 455 972	-19 220 358
Sum	-4 700 510	2 754 666	-1 945 844
24 % respektive 25 % utsatt skatt		661 120	-486 461
Virkning av endring i skatteregler		-27 547	19 458
Bokført 23 % respektive 24% utsatt skatt		633 573	-467 003

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

	2017	2016
24 % (25 %) skatt av resultat før skatt	1 128 122	1 051 725
Virkning av endring i skatteregler	-27 547	19 458
Beregnet skattekostnad	1 100 575	1 071 183
Effektiv skattesats *	23,4 %	25,5 %

*) 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 14 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Brattørkaia 14 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 599 935. 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 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 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 Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2

- 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 regnskapsestimaterne 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2018
Deloitte AS


Eivind Skaug
statsautorisert revisor