



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 223 224
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SOHLBERG EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: Dr Holms vei 19 A
0787 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Christen Sohlberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2019

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	40 414	75 735
Sum kostnader		40 414	75 735
Driftsresultat		-40 414	-75 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 400 099	1 324 937
Annen renteinntekt		5 512	137 787
Annen finansinntekt		2 154 040	500 000
Sum finansinntekter		5 559 651	1 962 724
Annen rentekostnad		1 853 475	933 835
Sum finanskostnader		1 853 475	933 835
Netto finans		3 706 176	1 028 889
Ordinært resultat før skattekostnad		3 665 762	953 154
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-298 006	-76 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 963 768	1 029 479
Årsresultat	11	3 963 768	1 029 479
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 963 768	1 029 479
Totalresultat		3 963 768	1 029 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 963 768	1 029 479
Sum overføringer og disponeringer		3 963 768	1 029 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		76 325
Sum immaterielle eiendeler			76 325
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 6	56 455 569	56 455 569
Investering i annet foretak i samme konsern	5, 6	2 723 000	15 000
Lån til foretak i samme konsern	7	5 587 949	1 008 707
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	26 097 138	26 097 138
Investeringer i aksjer og andeler	5		15 000
Andre fordringer	7		625 000
Sum finansielle anleggsmidler		90 863 655	84 216 414
Sum anleggsmidler		90 863 655	84 292 739
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	2 649 779	
Konsernfordringer		495 906	495 906
Sum fordringer		3 145 685	495 906
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	7 941 713	16 951 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 941 713	16 951 851
Sum omløpsmidler		11 087 397	17 447 757
SUM EIENDELER		101 951 053	101 740 495



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11, 12	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	12		
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	41 640 271	37 676 502
Sum opptjent egenkapital		41 640 271	37 676 502
Sum egenkapital		41 790 271	37 826 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	51 512 000	53 704 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	9 202 269	9 170 297
Sum annen langsiktig gjeld		60 714 269	62 874 297
Sum langsiktig gjeld		60 714 269	62 874 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-26 885	533
Betalbar skatt	8	-526 602	374 331
Utbytte	11		
Annen kortsiktig gjeld	10		664 832
Sum kortsiktig gjeld		-553 487	1 039 696
Sum gjeld		60 160 782	63 913 993
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 951 053	101 740 495



Årsregnskap 2018 Sohlberg Eiendom Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til årsregnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 989 223 224



Sohlberg Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	2	40 414	75 735
Sum driftskostnader		40 414	75 735
Driftsresultat		-40 414	-75 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		3 400 099	1 324 937
Annen renteinntekt		5 512	137 787
Annen finansinntekt		2 154 040	500 000
Annen rentekostnad		1 853 475	933 835
Resultat av finansposter		3 706 176	1 028 889
Ordinært resultat før skattekostnad		3 665 762	953 154
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-298 006	-76 325
Ordinært resultat		3 963 768	1 029 479
Årsresultat	11	3 963 768	1 029 479
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		3 963 768	1 029 479
Sum overføringer		3 963 768	1 029 479



Sohlberg Eiendom Holding AS

Balanse

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	76 325
Sum immaterielle eiendeler		0	76 325
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4, 6	56 455 569	56 455 569
Investeringer i annet foretak i samme konsern	5, 6	2 723 000	15 000
Lån til foretak i samme konsern	7	5 587 949	1 008 707
Investeringer i tilknyttet selskap	5, 6	26 097 138	26 097 138
Investeringer i aksjer og andeler	5	0	15 000
Andre langsiktige fordringer	7	0	625 000
Sum finansielle anleggsmidler		90 863 655	84 216 414
Sum anleggsmidler		90 863 655	84 292 739
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	2 649 779	0
Konsernfordringer		495 906	495 906
Sum fordringer		3 145 685	495 906
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	7 941 713	16 951 851
Sum omløpsmidler		11 087 397	17 447 757
Sum eiendeler		101 951 053	101 740 495



Sohlberg Eiendom Holding AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	41 640 271	37 676 502
Sum opptjent egenkapital		41 640 271	37 676 502
Sum egenkapital		41 790 271	37 826 502
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	51 512 000	53 704 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	9 202 269	9 170 297
Sum annen langsiktig gjeld		60 714 269	62 874 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-26 885	533
Betalbar skatt	8	-526 602	374 331
Annen kortsiktig gjeld	10	0	664 832
Sum kortsiktig gjeld		-553 487	1 039 696
Sum gjeld		60 160 782	63 913 993
Sum egenkapital og gjeld		101 951 053	101 740 495

Oslo, 28.06.2019

Styret i Sohlberg Eiendom Holding AS

Christen Sohlberg
styreleder

Sigurd Larsen
nestleder

Fanny Christiane Fløgstad Sohlberg
styremedlem



Sohlberg Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 2 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2018 utgjør kr 15 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 12 000. Beløpene er ekskl. mva.

Note 3 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.



Sohlberg Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 4 - Investeringer i datterselskaper

	Eierandel	Anskaffelses - kost	Balansført verdi
Arupsgate 5 AS	100%	8 766 635	8 766 635
Olav Ingstadsvei 1 AS	100%	22 653 771	22 653 771
Olav Ingstadsvei 3 AS	100%	23 291 563	23 291 563
AS Flatlandgården	100%	1	1
KS AS Flatlandsgården	99%	99	99
Therma Import AS	50%	15 000	15 000
Halfdan Wilhelmsens Alle 1 B AS	50%	1 653 500	1 653 500
Askim Rør AS	50%	15 000	15 000
Rondeslott Eiendom AS	100%	30 000	30 000
Rondeslott Eiendomsforvaltning AS	100%	30 000	30 000
Sum		56 455 569	56 455 569

Note 5 - Investeringer i aksjer og andeler mv. /Annet foretak i samme konsern

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi
Gramveien Eiendom AS	50%	15 000	15 000
Ihlen Eiendom AS	50%	26 000	26 000
Ringsveien 3 AS	50%	2 682 000	2 682 000
			0
Sohlberg & Toftenes AS	31,4%	199 750	199 750
Eiffel Eiendom AS	25%	25 863 788	25 863 788
Enerklime AS	30%	33 600	33 600
			0
Sum		28 820 138	28 820 138



Sohlberg Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS				
Arupsgate 5 AS	Lysaker	100,0%	2 605 496	845 914
AS Flatlandgården	Lysaker	100,0%	7 237	-10 000
Askim Rør AS	Askim	50,0%	59 000	6 000
Eiffel Eiendom AS	Lysaker	25,0%	24 185 836	-206 771
Enerklime AS	Våler i Østfold	30,0%	641 345	140 700
Gramveien Eiendom AS	Askim	50,0%	31 500	0
Halfdan Wilhelmsens Alle 1 B AS	Lysaker	50,0%	-1 461 902	-819 144
Ihlen Eiendom AS	Askim	50,0%	24 500	-1 500
Olav Ingstadsvei 1 AS	Lysaker	100,0%	5 220 321	2 020 988
Olav Ingstadsvei 3 AS	Lysaker	100,0%	6 417 497	2 348 216
Ringsveien 3 AS	Lysaker	50,0%	369 290	-1 033 134
Rondeslott Eiendom AS	Lysaker	100,0%	29 000	-1 000
Rondeslott Eiendomsforvaltning AS	Lysaker	100,0%	367 000	151 000
Sohlberg & Toftenes AS	Lysaker	31,4%	1 577 412	1 542 275
Therma Import AS	Askim	50,0%	157 500	5 500
Sum			40 231 033	4 989 045

Note 7 Mellomværende konsern og andre selskap hvor selskapet eier aksjer

<u>Fordring:</u>	<u>Beløp</u>
	0
Gramveien Eiendom AS	1 625 000
Lån KS AS Flatlandgården	68 707
Ihlen Eiendom AS	605 000
Arupsgate 5 AS	622 000
Olav Ingstads vei 1 AS	2 067 241
Rondeslott Eiendomsforvaltning AS	100 000
Enerklime AS	500 000
Sum	5 587 949
<u>Gjeld:</u>	
Olav Ingstadsvei 3 AS	9 195 032
AS Flatlandsgården	7 237
Sum	9 202 269



Sohlberg Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-374 331	0
Endring i utsatt skattefordel	76 325	-76 325
Skattekostnad ordinært resultat	-298 006	-76 325
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 665 762	953 154
Permanente forskjeller	-5 487 954	-1 785 002
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	2 154 040	500 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-331 848	0
Skattepliktig inntekt	0	-331 848
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-495 429	-120 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	495 429	120 000
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	-526 602	374 331
Sum betalbar skatt i balansen	-526 602	374 331

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-331 848	-331 848
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-331 848	-331 848
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	-76 325	-76 325

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjon

Eiendommer eiet av datterselskaper er stillet som sikkerhet for lånet.

Note 10 Gjeld til aksjonær

Selskapet har gjeld til aksjonær på kr -324 240.



Sohlberg Eiendom Holding AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar 2018	150 000	37 676 502	37 826 502
Årets resultat		3 963 768	3 963 768
Egenkapital 31. desember 2018	150 000	41 640 271	41 790 271

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Sohlberg Eiendom Holding AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	16	1 500,00	24 000
B-aksjer	84	1 500,00	126 000
Sum	100		150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Christen Sohlberg	16	84	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	16	84	100	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	A-aksjer	B-aksjer	Sum
Christen Sohlberg	styreleder	16	84	100



Til generalforsamlingen i Sohlberg Eiendom Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sohlberg Eiendom Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 963 768. 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 ansvar for årsregnskapet

Styret 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:

Krogh Revisjon AS, Ekholtveien 114, 1526 Moss
T: 98 26 42 94, org.no.: 916 131 720 MVA, www.kroghrevisjon.no
Statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførererselskap



- 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Rygge, 28. juni 2019
Krogh Revisjon AS



Nils-Kristian Krogh
Statsautorisert revisor