



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 376 978  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET AS  
Forretningsadresse: Upsakerveien 228  
4519 HOLUM

### 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: Nils Helge Golf  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2018

### 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, 11.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 290 327	665 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 290 327</b>	<b>665 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 896	26 081
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 000
Annen driftskostnad	2, 4	432 876	321 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>461 772</b>	<b>349 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>828 555</b>	<b>316 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	22
Annen finansinntekt			40 148
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>40 170</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		48 104	14 384
Annen rentekostnad		284 924	300 858
Annen finanskostnad		15 590	439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 618</b>	<b>315 681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-348 594</b>	<b>-275 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>479 961</b>	<b>40 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>479 961</b>	<b>40 977</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>479 961</b>	<b>40 977</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		368 089	368 089
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>368 089</b>	<b>368 089</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 018 982	4 118 369
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 018 982</b>	<b>4 118 369</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 387 071</b>	<b>4 486 458</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	1	166 578	213 625
<b>Sum investeringer</b>		<b>166 578</b>	<b>213 625</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 559	279 699
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>327 559</b>	<b>279 699</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>494 137</b>	<b>493 324</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 881 208</b>	<b>4 979 782</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen egenkapital	5, 5	-1 007 338	-1 062 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 007 338</b>	<b>-1 062 867</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-907 338</b>	<b>-962 867</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 143 555	5 304 236
Øvrig langsiktig gjeld		612 000	612 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 755 555</b>	<b>5 916 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 755 555</b>	<b>5 916 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Avsetninger for forpliktelser			
Annen kortsiktig gjeld		32 991	26 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 991</b>	<b>26 413</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 788 546</b>	<b>5 942 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 881 208</b>	<b>4 979 782</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 904219

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 376 978  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET AS  
Forretningsadresse: Upsakerveien 228  
4519 HOLUM

#### 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: Nils Helge Golf  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2018

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap 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, 07.08.2018

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 981 376 978  
EIENDOMSELSKAPET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 290 327	665 926
Sum inntekter		1 290 327	665 926
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 896	26 081
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 000
Annen driftskostnad	2, 4	432 876	321 357
Sum kostnader		461 772	349 438
Driftsresultat		828 555	316 488
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24	22
Annen finansinntekt			40 148
Sum finansinntekter		24	40 170
<b>Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi</b>			
Annen rentekostnad		48 104	14 384
Annen finanskostnad		284 924	300 858
Sum finanskostnader		15 590	439
Sum finanskostnader		348 618	315 681
Netto finans		-348 594	-275 511
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Ordinært resultat før skattekostnad		479 961	40 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		479 961	40 977
Årsresultat		479 961	40 977



Organisasjonsnr: 981 376 978  
EIENDOMSSSELKAPET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2017 2016

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		368 089	368 089
Sum immaterielle eiendeler		368 089	368 089
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 018 982	4 118 369
Sum varige driftsmidler		3 018 982	4 118 369
Sum anleggsmidler		3 387 071	4 486 458
Omløpemedler			
Varer			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1	166 578	213 625
Sum investeringer		166 578	213 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 559	279 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 559	279 699
Sum omløpemedler		494 137	493 324
SUM EIENDELER		3 881 208	4 979 782

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 5	-1 007 338	-1 062 867
Sum opptjent egenkapital		-1 007 338	-1 062 867
Sum egenkapital		-907 338	-962 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 143 555	5 304 236
Øvrig langsiktig gjeld	612 000	612 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 755 555</b>	<b>5 916 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 755 555</b>	<b>5 916 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Avsetninger for forpliktelser		
Annen kortsiktig gjeld	32 991	26 413
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 991</b>	<b>26 413</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 788 546</b>	<b>5 942 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 881 208</b>	<b>4 979 782</b>



Organisasjonnr: 981 376 978  
EIENDOMSELSKAPET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	120.00	13934.46	1672135.20
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nils Helge Golf	120.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	120.00	100.00%	

**Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere**

**Lønn og ytelser**

**Tilleggsopplysninger om lønn**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ledende person**

**Ytelser til revisjon**

**Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer**

**Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon**  
0.00

**Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Ytterligere noteopplysninger



ÅRSREGNSKAP

2017

EIENDOMSELSKAPET AS



EIENDOMSSELSKAPET AS

ÅRSBERETNING FOR 2017

EIENDOMSSELSKAPET AS sitt virksomhetsområde er eie og utleie av boligeiendommer. Selskapets kontorkommune er Mandal, mens eiendommene har beliggenhet i Kristiansand og Arendal.

Styret har lagt til grunn forutsetningen om fortsatt drift ved utarbeidelsen av årsregnskapet, som sammen med noter anses å gi et rettviseende bilde av virksomheten for året 2017 og stillingen pr.31.12.2017. Årets overskudd er kr. 479 961 og en akkumulert bokført underbalanse på kr. 427 377.

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å være godt. Det har ikke vært sykefravær i året, og det er heller ikke registrert skader eller ulykker på arbeidsplassen i 2017.

Det har vært en mann (aksjeeier) ansatt i 2017. Selskapet vil ved fremtidige ansettelse ta hensyn til de til enhver tid gjeldende bestemmelser med hensyn til likestillings spørsmål.

Virksomheten fører hverken til forurensning eller til utslipp som kan være til spesiell skade for det ytre miljø.

Selskapet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i regnskapsåret.

Holum, 2.6.2018

Nils Helge Golf  
Styrets leder (enestyre)



## RESULTATREGNSKAP Eiendomsselskapet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter	1	724 349	665 926
Andre driftsinntekter		565 978	
Sum driftsinntekter		<u>1 290 327</u>	<u>665 926</u>
Lønnskostnad		28 896	26 081
Avskrivning på driftsmidler			2 000
Annen driftskostnad	2,4	<u>432 876</u>	<u>321 357</u>
Sum driftskostnader		<u>461 772</u>	<u>349 438</u>
Driftsresultat		<u>828 555</u>	<u>316 488</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	22
Annen finansinntekt			40 148
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		48 104	14 384
Annen rentekostnad		284 924	300 858
Annen finanskostnad		<u>15 590</u>	<u>439</u>
Resultat av finansposter		<u>-348 594</u>	<u>-275 511</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		479 961	40 977
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat		<u>479 961</u>	<u>40 977</u>
Årsresultat		<u>479 961</u>	<u>40 977</u>



## BALANSE

Eiendomsselskapet AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel		<u>368 089</u>	<u>368 089</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>368 089</u>	<u>368 089</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	3 018 982	4 118 369
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			<u>2 000</u>
Sum varige driftsmidler		<u>3 018 982</u>	<u>4 120 369</u>
Sum anleggsmidler		3 387 071	4 486 458
Omløpsmidler			
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	1	<u>166 578</u>	<u>213 625</u>
Sum investeringer		<u>166 578</u>	<u>213 625</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		327 559	279 699
Sum omløpsmidler		<u>494 137</u>	<u>493 324</u>
Sum eiendeler		<u>3 881 208</u>	<u>4 979 782</u>



### BALANSE

Eiendomsselskapet AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	<u>-527 377</u>	<u>-1 007 338</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-527 377</u>	<u>-1 007 338</u>
Sum egenkapital		<u>-427 377</u>	<u>-962 867</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 143 555	5 304 236
Øvrig langsiktig gjeld		<u>612 000</u>	<u>612 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 755 555</u>	<u>5 916 236</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		<u>32 991</u>	<u>26 413</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>32 991</u>	<u>26 413</u>
Sum gjeld		<u>4 788 546</u>	<u>5 942 649</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 881 208</u>	<u>4 979 782</u>

Holum, 4.4.2018

Nils Helge Golf  
Styrets leder (enestyre)

Eiendomsselskapet AS  
Noter pr. 31.12.2017



## Note nr. 1 – Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk dersom ikke annet er angitt.

Leieinntekter bokføres etter hvert som de opptjenes.

Investeringer i markedsbaserte aksjer regnskapsføres til markedsverdi per balansedato.

Investeringer i fast eiendom (boligeiendommer) avskrives ikke og er således bokført til kostpris.

Utsatt skattefordel bokføres med 25% av de netto midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskaps- og skattereglene per årskiftet, inkludert skattemessig fremførbart underskudd.

## Note nr. 2 – Antall ansatte m.v.

Selskapet har hatt en ansatt i 2016. Selskapet har ikke vært pliktig til å ha OTP-ordning.

## Note nr. 3 – Aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er pr.31.12.2017 på 120 aksjer hver pålydende kr. 833,33 totalt kr 100.000. Alle aksjene har lik stemmerett og eies av styrets leder Nils Helge Golf.

## Note nr. 4 – Ytelser til ledende personer m.v.

Det er ikke utbetalt styrehonorar. Lønn og andre godtgjørelser til styrets leder er bokført med kr. 138 540.

## Note nr. 5 –endringer i egenkapital

Udekket tap 1.1.2017	kr – 1 007 338
Årets resultat i 2017	<u>kr 479 961</u>
Udekket tap 31.12.2017	<u>kr 527 377</u>

Styret mener at det er betydelige merverdier utover de regnskapsførte kostpriser på selskapets boligeiendommer slik at selskapets reelle egenkapital er positiv og overstiger det udekkede tapet på kr 527 377, slik at aksjekapitalen reelt er i behold per 31.12.2017. Styret mener derfor at det er riktig å fremlegge et regnskap basert på forutsetninger om fortsatt drift.