



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 588 762
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LOFOTEN REALESTATE AS
Forretningsadresse: Storeidmyra 31
8370 LEKNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gry Langhelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.08.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 19.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	127 422	54 940
Annen driftsinntekt	2	358 121	225 000
Sum inntekter		485 543	279 940
Kostnader			
Varekostnad		12 305	4 522
Lønnskostnad	6	575 409	221 431
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 556	109 478
Annen driftskostnad	6, 8	494 407	317 236
Sum kostnader		1 175 677	652 666
Driftsresultat		-690 134	-372 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			204
Annen finansinntekt			432
Sum finansinntekter			636
Annen rentekostnad		225 278	307 079
Annen finanskostnad		2 841	4 949
Sum finanskostnader		228 119	312 028
Netto finans		-228 119	-311 392
Ordinært resultat før skattekostnad		-918 253	-684 118
Skattekostnad på ordinært resultat	11		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-918 253	-684 118
Ekstraordinær inntekt	3	2 091 029	1 019 112
Ekstraordinær kostnad	3		
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	3		-154 000
Årsresultat	13	1 172 776	488 994
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 172 776	488 994



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		1 172 776	488 994
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 172 776	488 994
Sum overføringer og disponeringer		1 172 776	488 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	10 917 571	8 711 225
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 10	134 080	114 136
Sum varige driftsmidler	10	11 051 651	8 825 361
Sum anleggsmidler		11 051 651	8 825 361
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 438	
Andre kortsiktige fordringer		6 357	136 417
Sum fordringer		8 794	136 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	188 990	41 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		188 990	41 336
Sum omløpsmidler		197 784	177 753
SUM EIENDELER		11 249 435	9 003 114
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	200 000	200 000
Overkurs		400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital		546 000	546 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		1 146 000	1 146 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 368 688	1 195 912
Sum opptjent egenkapital		2 368 688	1 195 912
Sum egenkapital	13	3 514 688	2 341 912
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 690 105	6 036 266
Sum annen langsiktig gjeld		6 690 105	6 036 266
Sum langsiktig gjeld		6 690 105	6 036 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 169	305 214
Betalbar skatt	11		
Skyldig offentlige avgifter		51 748	40 204
Annen kortsiktig gjeld		923 727	279 519
Sum kortsiktig gjeld		1 044 643	624 936
Sum gjeld		7 734 748	6 661 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 249 435	9 003 114
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	10		
Pantstillelser	10		



Årsregnskap 2021

Lofoten Realestate AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Kontantstrømanalyse



Utarbeidet av:

BIEN RR AS
Regnskap &
Rådgiving



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Årsberetning 2021 for Lofoten Realestate AS

Virksomhetens art

Lofoten Realestate AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av bolig. Selskapet er lokalisert i Vestvågøy kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er omtalt i note 15 i årsregnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Lofoten Realestate AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet hadde ved årets utløp 2 ansatte, 1 kvinner og 1 mann. Selskapets styre består av 1 person, hvorav 0 er kvinner.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Lofoten Realestate AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Årsresultat og disponeringer

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 172 776 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	1 172 776

Leknes, 22.08.2022
Styret i Lofoten Realestate AS

Eriksen Ingvar Andre
styreleder/daglig leder



Resultatregnskap Lofoten Realestate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	127 422	54 940
Annen driftsinntekt	2	358 121	225 000
Sum driftsinntekter		485 543	279 940
Varekostnad		12 305	4 522
Lønnskostnad	6	575 409	221 431
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	93 556	109 478
Annen driftskostnad	6, 8	494 407	317 236
Sum driftskostnader		1 175 677	652 666
Driftsresultat		-690 134	-372 726
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	204
Annen finansinntekt		0	432
Annen rentekostnad		225 278	307 079
Annen finanskostnad		2 841	4 949
Resultat av finansposter		-228 119	-311 392
Ordinært resultat før skattekostnad		-918 253	-684 118
Ordinært resultat		-918 253	-684 118
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Ekstraordinær inntekt	3	2 091 029	1 019 112
Skattekostnad på ekstraordinært resultat	3	0	-154 000
Årsresultat	13	1 172 776	488 994
Totalresultat		1 172 776	488 994
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 172 776	488 994
Sum overføringer		1 172 776	488 994



Balanse
Lofoten Realestate AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 10	10 917 571	8 711 225
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 10	134 080	114 136
Sum varige driftsmidler	10	11 051 651	8 825 361
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		11 051 651	8 825 361
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 438	0
Andre kortsiktige fordringer		6 357	136 417
Sum fordringer		8 794	136 417
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	188 990	41 336
Sum omløpsmidler		197 784	177 753
Sum eiendeler		11 249 435	9 003 114



Balanse Lofoten Realestate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	200 000	200 000
Overkurs		400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital		546 000	546 000
Sum innskutt egenkapital		1 146 000	1 146 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 368 688	1 195 912
Sum opptjent egenkapital		2 368 688	1 195 912
Sum egenkapital	13	3 514 688	2 341 912
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 690 105	6 036 266
Sum annen langsiktig gjeld		6 690 105	6 036 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 169	305 214
Skyldig offentlige avgifter		51 748	40 204
Annen kortsiktig gjeld		923 727	279 519
Sum kortsiktig gjeld		1 044 643	624 936
Sum gjeld		7 734 748	6 661 202
Sum egenkapital og gjeld		11 249 435	9 003 114

Leknes, 22.08.2022
Styret i Lofoten Realestate AS

Eriksen Ingvar Andre
styreleder/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Lofoten Realestate AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 172 776	334 994
Ordinære avskrivninger		93 556	109 478
Endring i kundefordringer		-2 438	54 468
Endring i leverandørgjeld		-236 045	149 045
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		-2 091 029	-1 019 112
Endring i andre tidsavgrensingsposter		785 813	273 630
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-277 366	-97 498
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		228 817	3 730 888
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-228 817	-3 730 888
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		653 839	3 282 540
Innbetalinger av egenkapital		0	500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		653 839	3 782 540
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		147 655	-45 845
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		41 336	87 181
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		188 991	41 336



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er for årsregnskapet 2019 benyttet forenklet IFRS.

Note 2 Salgsinntekter

	2021	2020
Pr. Virksomhetsområde		
Omsetning håndverkstjenester	127 422	54 940
Leieinntekt fast eiendom	358 121	225 000
Sum	485 543	279 940

Note 3 Ekstraordinære poster

Merverdi eiendommer i henhold til IFRS	2 091 029
Ekstraordinære poster netto	2 091 029

Note 4 Driftsløsøre, inventar ol.

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	259 000	259 000
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	84 800	84 800
= Anskaffelseskost 31.12.21	343 800	343 800
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	208 842	208 842
= Bokført verdi 31.12.21	134 958	134 958
Årets ordinære avskrivninger	63 978	63 978
Økonomisk levetid	5 år	



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Note 5 Bygninger og tomter

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	6 573 347	6 573 347
+ Oppskrivning pr. 01.01.21	500 327	500 327
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	144 017	144 017
= Anskaffelseskost 31.12.21	7 217 691	7 217 691
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	302 700	302 700
+ Årets ordinære avskrivninger	28 700	28 700
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	331 400	331 400
Bokført verdi 01.01.21	6 770 974	6 770 974
+ Tilgang i året	144 017	144 017
- Årets avskrivning og nedskrivning	28 700	28 700
= Bokført verdi 31.12.21	6 886 291	6 886 291
Økonomisk levetid	25 år	
Avskrivningsplan	saldo 0%	

Bygninger er oppjustert til virkelig verdi med kr 4 031 280 ved årsskiftet.

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	551 666	214 525
Arbeidsgiveravgift	28 135	8 706
Andre ytelser	-4 392	-1 800
Sum	575 409	221 431

Selskapet har i 2021 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Daglig leder har ytt til selskapet på kr -840 377. Lånet skal ikke renteberegnes.

Revisor

Selskapet har fravalg av revisor.



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 38 802. Beløpet dekker ikke skyldig skattetrekk ved årsskiftet.

Note 8 Kundefordringer

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	2 438	0
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	2 438	0
Realiserte tap	0	10 990
Sum resultatførte tap på krav	0	10 990

Note 9 Annen langsiktig gjeld

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 690 105	6 036 266
Sum annen langsiktig gjeld	6 690 105	6 036 266

Note 10 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 690 105	2 869 264
Sum	6 690 105	2 869 264
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	10 991 071	5 161 225
Driftstilbehør	60 580	114 136
Sum	11 051 651	5 275 361



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-918 253	-684 118
Ekstraordinære poster	2 091 029	1 019 112
Resultatkomponenter for IFRS	-2 091 029	-1 019 112
Permanente forskjeller	0	-100
Endring i midlertidige forskjeller	36 001	-8 905
Skattepliktig inntekt	-882 253	-693 123
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 172 776	334 994
Beregnet skatt av resultat før skatt	258 011	73 699
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-22
Skatteeffekt av IFRS	-460 026	-224 205
Sum	-202 016	-150 528
Effektiv skattesats	-17,2 %	-44,9 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	151 903	187 903	36 001
Sum	151 903	187 903	36 001
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 894 013	-1 011 759	882 253
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 742 110	0	-1 742 110
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-823 856	-823 856
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-181 248	-181 248

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lofoten Realestate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eriksen Ingvar Andre	100	100,0	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Eriksen Ingvar Andre	styreleder/daglig leder	100
Totalt antall aksjer		100

Note 13 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2020	200 000	400 000	546 000	1 195 912	2 341 912
Pr. 01.01.2021	200 000	400 000	546 000	1 195 912	2 341 912
Årets overskudd				1 172 776	1 172 776
Pr. 31.12.2021	200 000	400 000	546 000	2 368 688	3 514 688

Note 14 Finansiell Markedsrisiko

Selskapets virksomhet består i utvikling av boligeiendom og næringseiendom samt utleie av disse. Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valuta, rente- og prisrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Selskapet har i liten grad følsomhet for endringer i valuta. Selskapet er derimot relativt følsom for renteendring og tap på kundefordringer.

Renterisiko

Selskapet har inngått låneavtaler til flytende renter. Renteavkastning av innskudd er også påvirket av rentenivå. Midlene er plassert til flytende rente.

Kredittisiko

Selskapet har kredittisiko knyttet til kundefordringer. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Valutarisiko

Selskapets valutaeksponering er lav fordi inntekter og kostnader normalt er i samme valuta. Det samme gjelder for investering og finansiering.



Lofoten Realestate AS

997 588 762

Prisrisiko

Selskapet anses ikke å ha stor prisrisiko.

Likviditetsrisiko

Selskapets finansiering er basert på bankfinansiering. Se kontantstrømoppstilling for ytterligere informasjon.