



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 135 381
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPNES EIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 6
7044 TRONDHEIM

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: Roald Skipnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

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, 06.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 617 100	1 998 613
Sum inntekter		2 617 100	1 998 613
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	544 800	543 228
Annen driftskostnad	2	697 210	1 212 621
Sum kostnader		1 242 010	1 755 849
Driftsresultat		1 375 090	242 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			48 607
Sum finansinntekter			48 607
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	259 651	221 257
Annen rentekostnad		281 607	293 219
Sum finanskostnader		541 258	514 476
Netto finans		-541 258	-465 869
Ordinært resultat før skattekostnad		833 832	-223 106
Skattekostnad på ordinært resultat	4	133 606	-64 289
Ordinært resultat etter skattekostnad		700 226	-158 817
Årsresultat		700 226	-158 817
Årsresultat etter minoritetsinteresser		700 226	-158 817
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	562 361	-158 817
Overføringer annen egenkapital	6	137 865	
Sum overføringer og disponeringer		700 226	-158 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	17 235 000	17 779 800
Sum varige driftsmidler		17 235 000	17 779 800
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	1 166 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 166 000	
Sum anleggsmidler		18 401 000	17 779 800
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		45 241	
Andre kortsiktige fordringer			10 108
Konsernfordringer	3	4 966 500	1 214 607
Sum fordringer		5 011 741	1 224 715
Sum omløpsmidler		5 011 741	1 224 715
SUM EIENDELER		23 412 741	19 004 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 983 840	1 209 300
Sum innskutt egenkapital		5 093 840	1 319 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	137 865	
Udekket tap	6		562 361
Sum opptjent egenkapital		137 865	-562 361
Sum egenkapital		5 231 705	756 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 529 828	204 262
Sum avsetninger for forpliktelser		1 529 828	204 262
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	10 175 000	10 725 186
Sum annen langsiktig gjeld		10 175 000	10 725 186
Sum langsiktig gjeld		11 704 828	10 929 448
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 335	44 019
Skyldig offentlige avgifter		72 617	
Kortsiktig konserngjeld	3	6 314 569	7 236 769
Annen kortsiktig gjeld		44 686	37 341
Sum kortsiktig gjeld		6 476 208	7 318 128
Sum gjeld		18 181 036	18 247 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 412 741	19 004 515



BDO AS
Kløbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skipnes Eiendom 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skipnes Eiendom 1 AS' årsregnskap som 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 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 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:

- 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.



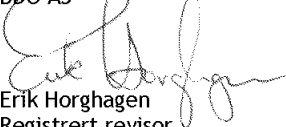
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 30. juni 2018

BDO AS



Erik Horghagen
Registrert revisor



**Årsregnskap 2017
for
Skipnes Eiendom 1 AS**

Foretaksnr. 912 135 381



Skipnes Eiendom 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 617 100	1 998 613
Sum driftsinntekter		2 617 100	1 998 613
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	544 800	543 228
Annen driftskostnad	2	697 210	1 212 621
Sum driftskostnader		1 242 010	1 755 849
DRIFTSRESULTAT		1 375 090	242 764
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	48 607
Sum finansinntekter		0	48 607
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	259 651	221 257
Annen rentekostnad		281 607	293 219
Sum finanskostnader		541 258	514 476
NETTO FINANSPOSTER		(541 258)	(465 869)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		833 832	(223 106)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	133 606	(64 289)
ORDINÆRT RESULTAT		700 226	(158 817)
ÅRSRESULTAT		700 226	(158 817)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	137 865	0
Fremføring av udekket tap	6	562 361	(158 817)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		700 226	(158 817)



Skipnes Eiendom 1 AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	17 235 000	17 779 800
Sum varige driftsmidler		17 235 000	17 779 800
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	1 166 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 166 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 401 000	17 779 800
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		45 241	0
Fordringer på konsernselskap	3	4 966 500	1 214 607
Andre kortsiktige fordringer		0	10 108
Sum fordringer		5 011 741	1 224 715
SUM OMLØPSMIDLER		5 011 741	1 224 715
SUM EIENDELER		23 412 741	19 004 515




Skipnes Eiendom 1 AS


Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	6	4 983 840	1 209 300
Sum innskutt egenkapital		5 093 840	1 319 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	137 865	0
Udekket tap	6	0	(562 361)
Sum opptjent egenkapital		137 865	(562 361)
SUM EGENKAPITAL		5 231 705	756 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 529 828	204 262
Sum avsetning for forpliktelser		1 529 828	204 262
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	10 175 000	10 725 186
Sum annen langsiktig gjeld		10 175 000	10 725 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 704 828	10 929 448
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 335	44 019
Skyldig offentlige avgifter		72 617	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	6 314 569	7 236 769
Annen kortsiktig gjeld		44 686	37 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 476 208	7 318 128
SUM GJELD		18 181 036	18 247 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 412 741	19 004 515

Trondheim, den 6. april 2018



Roald Skipnes
styrets leder



Geir Hagen
daglig leder



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de blir levert.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (23 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2017

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter & bygninger
Anskaffelseskost pr 1.1	19.731.249
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	19.731.249
Oppskrivning pr 1.1	7.600.000
Oppskrivning pr 31.12	7.600.000
Akkumulerte avskrivninger pr 1.1	9.551.449
Ordinære avskrivninger	364.800
Avskrivning på oppskrivning	180.000
Tilbakeført avskrivning	0
Akkumulerte av- og nedskr 31.12	10.096.249
Balansført verdi 31.12	17.235.000
Økonomisk levetid	50-100 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 2 - Honorar til revisor m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Honorar til revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør for ordinær revisjon kr 33.000. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 16.500.

Note 3 - Nærstående parter

Lån til foretak i samme konsern er fjorårets konsernbidrag fra søsterselskapet Skipnes Eiendom 2 AS.

Fordringer på konsernselskap består av årets mottatte konsernbidrag.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består vesentlig av opptrekk på kassekreditt i konsernkontoordning. Rentekostnad til foretak i samme konsern er renter knyttet til konsernkontoordning.



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2017

Note 4 - Skatt

	2017
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	883.832
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	117.485
Mottatt konsernbidrag	4.966.500
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	5.917.817
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	5.917.817
Inntekt	0

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skatt ₁	1.325.566
Effekt av skatt på konsernbidrag	(1.191.960)
Skattekostnad på ordinært resultat	133.606

1) Hvorav effekt på utsatt skatt pr 31.12 pga endring i skattesats utgjør (kr 66.514).

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

	2017		2016	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler m.v.	0	6.679.148	0	6.796.633
Frømførbart skattemessig underskudd	27.720	0	5.945.538	0
Sum	27.720	6.679.148	5.945.538	6.796.633
Netto midlertidige forskjeller	0	6.651.428	0	851.095
Herav utsatt skatt/-skattefordel	0	1.529.828	0	204.262
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen₂	0	1.529.828	0	204.262

2) Utsatt skatt pr 31.12.2017 er beregnet med en skattesats på 23 %, skattesatsen ved regnskapsavleggelsen i 2016 var på 24 %.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 1.000.

Eierstruktur pr 31.12.2017	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Skipnes Holding AS	Trondheim	100	100 %

Konsernregnskap

Skipnes Holding AS utarbeider konsernregnskap hvor Skipnes Eiendom 1 AS er konsolidert.



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2017

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 1.1	100.000	10.000	1.209.300	-	(562.361)	756.939
Årets resultat	-	-	-	137.865	562.361	700.226
<i>Andre endringer:</i>						
Mottatt konsernbidrag (netto)	-	-	3.774.540	-	-	3.774.540
Egenkapital pr 31.12	100.000	10.000	4.983.840	137.865	-	5.231.705

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2017	2016
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10.175.000	10.725.186
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17.235.000	17.779.800

Note 8 - Avdragsstruktur langsiktig gjeld

(tall i hele 1.000)	2018	2019	2020	2021	etter 2021	Sum
Gjeld til kredittinstitusjoner	550	550	550	550	7.975	10.175