



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 796 619
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AB EIGEDOM AS
Forretningsadresse: Midtunsvegen 10
6884 ØVRE ÅRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Anne Beathe Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREKNESKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 056 624 | 1 056 624 |
| Sum inntekter | | 1 056 624 | 1 056 624 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | | |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 9 | 216 900 | 216 900 |
| Annen driftskostnad | 5 | 150 221 | 159 649 |
| Sum kostnader | | 367 121 | 376 549 |
| Driftsresultat | | 689 503 | 680 075 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Anna renteinntekt | | 99 | 97 |
| Sum finansinntekter | | 99 | 97 |
| Annan rentekostnad | | 298 431 | 361 718 |
| Sum finanskostnader | | 298 431 | 361 718 |
| Netto finans | | -298 331 | -361 621 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 391 171 | 318 454 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 89 144 | 69 465 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 302 027 | 248 989 |
| Årsresultat | | 302 027 | 248 989 |
| Overføringer og disponeringar | | | |
| Annen egenkapital | | 302 027 | 248 989 |
| Sum overføringer og disponeringar | | 302 027 | 248 989 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|---------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIGEDELAR | | | |
| Anleggsmiddel | | | |
| Immaterielle egedelar | | | |
| Varige driftsmiddel | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 9 | 7 295 600 | 7 512 500 |
| Sum varige driftsmiddel | | 7 295 600 | 7 512 500 |
| Sum anleggsmiddel | | 7 295 600 | 7 512 500 |
| Omløpsmiddel | | | |
| Varer | | | |
| Krav | | | |
| Andre fordringer | | 10 203 | 9 474 |
| Sum krav | | 10 203 | 9 474 |
| Bankinnskott, kontantar og liknande | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 11 | 148 599 | 175 978 |
| Sum bankinnskott, kontantar og liknande | | 148 599 | 175 978 |
| Sum omløpsmiddel | | 158 802 | 185 452 |
| SUM EIGEDELAR | | 7 454 402 | 7 697 952 |
| BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Innskoten eigenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00) | 1, 3, 4 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskoten eigenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptent eigenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 1 | 1 701 268 | 1 399 241 |
| Sum opptent eigenkapital | | 1 701 268 | 1 399 241 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 1 | 1 801 268 | 1 499 241 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsett skatt | 7 | 207 294 | 206 759 |
| Sum avsetjinger for plikter | | 207 294 | 206 759 |
| Anna langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjonar | 2 | 5 302 369 | 5 860 811 |
| Sum anna langsiktig gjeld | | 5 302 369 | 5 860 811 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 509 663 | 6 067 570 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 053 | 7 057 |
| Betalbar skatt | 6 | 88 609 | 70 872 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 43 119 | 42 615 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 689 | 10 598 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 143 470 | 131 142 |
| Sum gjeld | | 5 653 134 | 6 198 711 |
| SUM EIGENKAPITAL OG GJELD | | 7 454 402 | 7 697 952 |



Noter 2016 AB EIGEDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Egenkapital

| Spesifikasjon egenkapital | Aksjekapital | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2016 | 100 000 | 1 399 241 | 1 499 241 |
| Årets resultat | | 302 027 | 302 027 |
| Egenkapital 31.12.2016 | 100 000 | 1 701 268 | 1 801 268 |



Note 2 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| Obligasjonslån | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 302 369 | 5 860 811 |
| Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing) | | |
| Sum | 5 302 369 | 5 860 811 |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 7 295 600 | 7 512 500 |
| Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til | | |
| Sum | 7 295 600 | 7 512 500 |

Av langsiktig gjeld på kr 5 302 369,- forfaller kr 2 083 660,- om mer enn 5 år.

Note 3 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 100,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

Note 4 - Aksjonærer

Foretakets aksjonær pr 31.12. 2016

Foretaket har 1 aksjonær.

| Aksjonærens navn | Antall aksjer | Eierandel |
|-------------------|---------------|----------------|
| SUNDE ANNE BEATHE | 1 000 | 100,00% |
| Sum | 1 000 | 100,00% |

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 20 500. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 6 - Skatt

| Grunnlag for beregning av skatt | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 391 171 | 318 454 |
| +/- Permanente forskjeller | (43) | 83 |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | (36 691) | (56 049) |
| Årets skattegrunnlag | 354 437 | 262 488 |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 25% | 88 609 | 70 872 |
| Sum | 88 609 | 70 872 |
| +/- Endring i utsatt skatt | 535 | (1 407) |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 89 144 | 69 465 |
| Betalbar skatt i skattekostnad | 88 609 | 70 872 |
| Betalbar skatt i balansen | 88 609 | 70 872 |



Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan fastsettes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2016 | 31.12.2016 | Endring |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Anleggsmidler | 827 036 | 863 727 | (36 691) |
| Sum midlertidige forskjeller | 827 036 | 863 727 | (36 691) |
| Utsatt skatt 31.12.16. basert på 24% | 206 759 | 207 294 | (535) |

Note 8 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 9 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger og annen fast eiendom | Sum |
|---|----------------|---------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2016 | 261 000 | 8 410 000 | 8 671 000 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Avgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2016 | 261 000 | 8 410 000 | 8 671 000 |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.2016 | | (1 158 500) | (1 158 500) |
| Akkumulerte avskr. 31.12.2016 | | (1 375 400) | (1 375 400) |
| Balanseført verdi pr. 31.12.2016 | 261 000 | 7 034 600 | 7 295 600 |
| Årets avskrivninger | | (216 900) | (216 900) |
| Økonomisk levetid | | 30 - 50 år | |
| Avskrivningsplan: Lineær | 0,0 % | 2 - 3,33 % | |

Note 10 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelse til ledende personer i selskapet.

Note 11 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



AB EIGEDOM AS

ÅRSMELDING FOR 2016

VERKSEMMA SIN ART OG LOKALISERING

AB EIGEDOM AS driv utleige av fast eigedom. Selskapet sitt forretningskontor ligg i Årdal kommune og verksemda leiger ut eigedom i Årdal og Sogndal.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslova sin § 3-3 vert det bekrefta at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeiding av regnskapet.

Det fremlagte resultatregnskapet og balanse gir et tilfredsstillande uttrykk for resultatet i 2016 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Selskapet oppnådde et resultat i 2016 på kr. 302 027, mot et resultat på kr. 248 989 året før. Selskapet har pr. 31.12.2016 en bokført egenkapital på 1 801 268, total balansesum er på kr. 7 454 402. Selskapets styre er tilfreds med denne utviklingen. Likviditeten blir sett på som tilfredsstillande.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

I styret sitter det kun en kvinne. Selskapet har ingen planlagte eller iverksatte tiltak for ytterligere å fremme likestillingen i selskapet, da dette ikke vil være hensiktsmessig i et selskap av denne størrelsen.

YTRE MILJØ

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for et selskap som driver innenfor denne bransjen.

Øvre Årdal, den 21.02.2017

Anne Beathe Sunde
Styrets leder / Daglig leder



Til generalforsamlingen i AB Eigedom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AB Eigedom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 302 027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Parkvegen 5, Postboks 75, NO-6851 Sogndal

T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors beretning - 17. februar 2017 - AB Eigedom AS

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:

- 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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.

(2)



Revisors beretning - 17. februar 2017 - AB Eigedom AS



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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Sogndal 21. februar 2017
PricewaterhopuseCoopers AS


Jan Flølo
Statsautorisert revisor