



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 801 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVESTIA AS
Forretningsadresse: Rødmyrjordet 13
3735 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Sindre B. Solbakken
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, 04.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 092 921	4 619 846
Sum inntekter		4 092 921	4 619 846
Kostnader			
Avskrivning	3	1 239 740	1 872 004
Annen driftskostnad	2 og 4	1 193 299	1 365 383
Sum kostnader		2 433 039	3 237 387
Driftsresultat		1 659 882	1 382 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 441	19 774
Sum finansinntekter		1 441	19 774
Annen rentekostnad		637 460	1 383 025
Sum finanskostnader		637 460	1 383 025
Netto finans		-636 019	-1 363 251
Ordinært resultat før skattekostnad		1 023 863	19 208
Skattekostnad på ordinært resultat	7	234 332	-9 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		789 531	28 335
Årsresultat		789 531	28 335
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	6	-789 531	-28 335
Sum overføringer og disponeringer		-789 531	-28 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 og 5	20 499 000	51 321 500
Maskiner og anlegg	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	3	370 000	1 991 000
Sum varige driftsmidler		20 869 000	53 312 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	30 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	100 000	100 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	900 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 030 000	100 000
Sum anleggsmidler		21 899 000	53 412 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	56 484	
Andre fordringer	4	3 861 575	122 098
Sum fordringer		3 918 059	122 098
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 608	233 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 608	233 368
Sum omløpsmidler		4 925 667	355 466
SUM EIENDELER		26 824 667	53 767 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

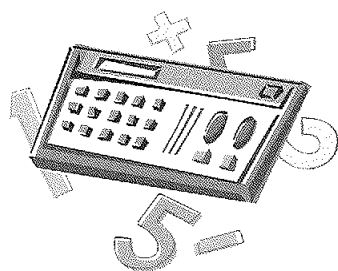


Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	130 000	100 000
Overkurs	6	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		134 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	5 137 158	4 347 626
Sum opptjent egenkapital		5 137 158	4 347 626
Sum egenkapital		5 271 158	4 451 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	258 068	338 385
Sum avsetninger for forpliktelser		258 068	338 385
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	20 860 000	47 892 479
Sum annen langsiktig gjeld		20 860 000	47 892 479
Sum langsiktig gjeld		21 118 068	48 230 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 977	898 293
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		87 510	
Annen kortsiktig gjeld	5	149 954	187 183
Sum kortsiktig gjeld		435 441	1 085 476
Sum gjeld		21 553 509	49 316 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 824 667	53 767 966



ÅRSREGNSKAP



INVESTIA AS

SKIEN **R** REGNSKAPSKONTOR AS



INVESTIA AS

Resultatregnskap

Beløp i hele kroner
1 januar - 31. desember

	Note	2017	2016
Leieinntekter		4 092 921	4 619 846
Sum driftsinntekter		4 092 921	4 619 846
Avskrivninger	3	1 239 740	1 872 004
Annen driftskostnad	2 og 4	1 193 299	1 365 383
Sum driftskostnader		2 433 039	3 237 387
DRIFTSRESULTAT		1 659 882	1 382 459
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 441	19 774
Sum finansinntekter		1 441	19 774
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		637 460	1 383 025
Sum finanskostnader		637 460	1 383 025
NETTO FINANSPOSTER		-636 019	-1 363 251
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		1 023 863	19 208
Skattekostnad på ordinært resultat	7	234 332	-9 127
ÅRSRESULTAT		789 531	28 335
Disponering av årets resultat:			
Overført til annen egenkapital	6	789 531	28 335
SUM DISPONERT		789 531	28 335



INVESTIA AS

Balanse

Beløp i hele kroner
1 januar - 31. desember

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 og 5	20 499 000	51 321 500
Maskiner, anlegg og driftsløsøre	3	370 000	1 991 000
Sum varige driftsmidler		20 869 000	53 312 500
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	30 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	100 000	100 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	900 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 030 000	100 000
Sum anleggsmidler		21 899 000	53 412 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	56 484	0
Andre fordringer	4	3 861 575	122 098
Sum fordringer		3 918 059	122 098
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 609	233 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 007 609	233 368
Sum omløpsmidler		4 925 668	355 466
SUM EIENDELER		26 824 668	53 767 966



INVESTIA AS

Balanse

Beløp i hele kroner
1. januar - 31. desember

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	130 000	100 000
Overkursfond	6	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		134 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	5 137 157	4 347 626
Sum opptjent egenkapital		5 137 157	4 347 626
Sum egenkapital		5 271 157	4 451 626
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	258 068	338 385
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	20 860 000	47 892 479
Sum langsiktig gjeld		21 118 068	48 230 864
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 978	898 293
Betalbar skatt	7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		87 510	0
Annen kortsiktig gjeld	5	149 955	187 183
Sum kortsiktig gjeld		435 443	1 085 476
Sum gjeld		21 553 511	49 316 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 824 668	53 767 966

Sindre Bork Solbækken
Styrets leder/ Daglig leder31. desember 2017
30. juni 2018Jarle Høimyr Karlsen
Styremedlem



INVESTIA AS

Noter

Beløp i hele kroner
1 januar - 31. desember

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes til høyeste verdi av pålydende og antatt virkelig verdi.

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.

Langsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling senere enn ett år etter siste dag i regnskapsåret. Langsiktig gjeld vurderes til pålydende verdi.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har en levetid over 3 år og har en kostpris høyere enn 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 23% på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Inntektsføring

Selskapets inntekter registreres etter regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Inntektene registreres når de er kommet istand opptjent og man følger transaksjons-, opptjenings- og sammenstillingsprinsippet.



NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE, ANTALL ANSATTE O.L.

Spesifikasjon av ytelser til revisor (eksklusive merverdiavgift)		
Ordinær revisjon	20 000	20 000
Andre tjenester	13 875	-
Totalt	33 875	20 000

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2017, dermed heller ingen krav til OTP, eller noen bundne midler.
Det er ikke utbetalt styrehonorar.

	Ventilasjon	Anleggs- bygg	Tomt	Maskiner og anlegg Driftsløsøre,	Totalt	
Anskaffelseskost pr. 1/1	124 478	26 494 509	2 128 000	1 456 569	30 203 556	
+ Tilgang				87 240	87 240	
- Avgang					-	
Anskaff.kost pr. 31/12	124 478	26 494 509	2 128 000	-	1 543 809	30 290 796
Akk. av/nedskr. pr. 1/1	94 978	7 060 509		1 026 569	8 182 056	
+ Ordinære avskrivninger	12 500	1 080 000	-	147 240	1 239 740	
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	107 478	8 140 509	-	-	1 173 809	9 421 796
Bokført verdi pr. 31/12	17 000	18 354 000	2 128 000	-	370 000	20 869 000
Avskrivn. satser	10 %	4 %		10-15%		
Økonomisk levetid	10 år	25 år		6-10 år		

NOTE 4 - FORDRINGER

	2 017	2 016
Fordringer med forfall senere enn 1 år fra balansedagen:		
Trommedalsveien Eiendom AS tilknyttet selskap	900 000	-
Totalt	900 000	-
	2 017	2 016
Kundefordringer fremkommer slik:		
Kundefordringer til pålydende	56 484	
Avsatt til tap på krav	-	
Netto kundefordringer pr. 31.12.	56 484	-
Andre fordringer består av:		
Andre fordringer på konsernselskap Rodmyrjordet 13 AS	3 614 002	-
Andre fordringer	247 573	
Forskudd til leverandører		31 608
Til gode merverdiavgift		90 490
Totalt	3 861 575	122 098



NOTE 5 - GJELD OG PANTSTILLELSER

	2 017	2 016
Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 240 000	30 758 290
Totalt	9 240 000	30 758 290
Pantestilrettgjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	20 860 000	47 892 479
Totalt gjeld sikret med pant	20 860 000	47 892 479
Gjennomsnittlig rentesats	2,75 %	2,92 %
Pantsatte eiendeler (balansførte verdier):		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	20 499 000	51 321 500
Totalt pantsatte eiendeler	20 499 000	51 321 500
Annen kortsiktig gjeld består av :		
Påløpne kostnader	18 275	
Gjeld til aksjonær	38 170	87 562
Påløpne renter	93 509	99 621
Totalt	149 954	187 183

NOTE 6 - EGENKAPITAL

Opplysninger om aksjer, pålydende m.m. :

Antall aksjer totalt	100
Pålydende pr. aksje	1 000
Samlet aksjekapital	100 000
Stemme(r) pr. aksje på generalforsamling	1

Aksjeeiere :

Eier	Event. funksjon(er)	Aksjer	Eierandel
Sindre Bork Solbakken	Styrets leder/ Daglig leder	50	50,00 %
Jarle Hoinmyr Karlsen	Styremedlem	50	50,00 %

Endringer i selskapets egenkapital :

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annent Egenkapital	Utbytte	Totalt
Egenkapital pr. 01.01.	100000	4 000	4 347 626	-	4 451 626
Kapitalnedsettelse ifm. Fisjon/fusjon	-15000				-15 000
Kapitalforhøyelse ifm. Fisjon/fusjon	45000				45 000
Disponering av resultat			789 531		789 531
Egenkapital pr. 31.12.	130 000	4 000	5 137 157	-	5 271 157

	2 017	2 016
Spesifikasjon av skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnader	1 023 863	19 208
+ Permanente og andre forskjeller	-725	679
+ Endring i midlertidige forskjeller	153 167	-1 268 471
= Inntekt for anvendelse av framført underskudd	1 176 305	-1 248 584
- Anvendt fremforbart underskudd	-1 176 305	
= Alminnelig inntekt	-	-1 248 584
Spesifikasjon av årets skattekostnad:		
Betalbar skatt av alminnelig inntekt	-	-
= Sum betalbar skatt	-	-
+ Endring utsatt skatt (bokført)	234 332	-9 127
+ Endring utsatt skattefordel (bokført)		



= Årets skattekostnad	234 332	-9 127
Skattesatsen pr. 31.12.	24,00 %	25,00 %

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og utsatt skatt/utsatt skattefordel:

	2 017	2 016
Forskjeller som utlignes :		
Anleggsmidler	1 194 314	2 658 520
Skatteposisjoner/fremførbart underskudd	-72 279	-1 248 584
Samlede forskjeller	1 122 035	1 409 936
Beregning av utsatt skatt :		
Beregnet utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	258 068	338 385
Begrensning utsatt skattefordel		
Bokført	258 068	338 385
Utsatt Skatt overdratt ved fisjon (1311039*24%)	314 649	
Endring utsatt skatt	234 332	

NOTE 8 - KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

INVESTIA AS har eierandeler i følgende selskaper:	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemme- andel (%)	Balanse- ført verdi	EK siste årsregnsk.	Resultat siste årsregnsk.
Trommedalsveien Eiendom AS	Skien	50,00 %	100 000	77 441	-117 089
Rødmyrjordet 13 AS	Skien	100,00 %	30 000	193 948	163 948
Totalt			130 000	271 389	46 859

Investeringene er regnskapsført etter kostmetoden.
Investia AS utgjør sammen med Rødmyrjordet 13 AS et konsern,
med Investia AS som morselskap.
Det er ikke utarbeidet konsernregnskap fordi konsernet som en enhet oppfyller kriteriene for små foretak.

	2 017	2 016
Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene :		
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	3 614 002	
Totalt fordringer fordringer	3 614 002	-

NOTE 9 - FUSJON OG FISJON

Investia AS har med virkning fra 01.01.2017 utfisjonert sin virksomhet med bygget rødmyrjordet 13 til et eget selskap Rødmyrjordet 13 AS. Fisjonen ble gjennomført med en dropdown fisjon, en fisjon/fusjon. Fisjonen ble gjennomført etter kontinuitet, herunder skattemessig kontinuitet.



Til generalforsamlingen i Investia AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Investia AS som viser et årsoverskudd på NOK 789 531. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 (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 intern kontroll 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 avviklet.

Evjen Revisjon AS, Stangsgate 13, 3916 Porsgrunn Tel.: 35 55 40 00

E-mail: post@evjenrevisjon.no Web: www.evjenrevisjon.no Foretaksregisteret: NO 915 638 384 MVA

Medlem av Den norske Revisorføring

Side 1 av 2



EVJEN

REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Porsgrunn, 30. juni 2018

Evjen Revisjon AS

Haakon Evjen
statsautorisert revisor

Evjen Revisjon AS, Stangsgate 13, 3916 Porsgrunn Tel.: 35 55 40 00

E-mail: post@evjenrevisjon.no Web: www.evjenrevisjon.no Foretaksregisteret: NO 915 638 384 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2