



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 25.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 01.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 364 900	2 617 100
Sum inntekter		2 364 900	2 617 100
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	544 800	544 800
Annen driftskostnad	2	584 134	697 210
Sum kostnader		1 128 934	1 242 010
Driftsresultat		1 235 966	1 375 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	150 000	
Sum finansinntekter		150 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	230 873	259 651
Annen rentekostnad		276 835	281 607
Sum finanskostnader		507 708	541 258
Netto finans		-357 708	-541 258
Ordinært resultat før skattekostnad		878 257	833 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4	136 679	133 606
Ordinært resultat etter skattekostnad		741 578	700 226
Årsresultat		741 578	700 226
Årsresultat etter minoritetsinteresser		741 578	700 226
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	767 921	
Udekket tap	6		562 361
Overføringer annen egenkapital	6	-26 343	137 865
Sum overføringer og disponeringer		741 578	700 226



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	16 690 200	17 235 000
Sum varige driftsmidler		16 690 200	17 235 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	6 290 000	1 166 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 290 000	1 166 000
Sum anleggsmidler		22 980 200	18 401 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-4 150	45 241
Andre kortsiktige fordringer		44 347	
Konsernfordringer			4 966 500
Sum fordringer		40 197	5 011 741
Sum omløpsmidler		40 197	5 011 741
SUM EIENDELER		23 020 397	23 412 741
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	4 983 840
Sum innskutt egenkapital		5 093 840	5 093 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	111 522	137 865
Sum opptjent egenkapital		111 522	137 865
Sum egenkapital		5 205 362	5 231 705
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 437 038	1 529 828
Sum avsetninger for forpliktelser		1 437 038	1 529 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 625 000	10 175 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 625 000	10 175 000
Sum langsiktig gjeld		11 062 038	11 704 828
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 605	44 335
Betalbar skatt	4	90	
Skyldig offentlige avgifter			72 617
Kortsiktig konserngjeld	3	6 568 112	6 314 569
Annen kortsiktig gjeld		84 189	44 686
Sum kortsiktig gjeld		6 752 997	6 476 208
Sum gjeld		17 815 035	18 181 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 020 397	23 412 741



**Årsregnskap 2018
for
Skipnes Eiendom 1 AS**

Organisasjonsnr. 912 135 381



Skipnes Eiendom 1 AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 364 900	2 617 100
Sum driftsinntekter		2 364 900	2 617 100
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	544 800	544 800
Annen driftskostnad	2	584 134	697 210
Sum driftskostnader		1 128 934	1 242 010
DRIFTSRESULTAT		1 235 966	1 375 090
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	150 000	0
Sum finansinntekter		150 000	0
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	230 873	259 651
Annen rentekostnad		276 835	281 607
Sum finanskostnader		507 708	541 258
NETTO FINANSPOSTER		(357 708)	(541 258)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		878 257	833 832
Skattekostnad på ordinært resultat	4	136 679	133 606
ORDINÆRT RESULTAT		741 578	700 226
ÅRSRESULTAT		741 578	700 226
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	767 921	0
Overføringer annen egenkapital	6	(26 343)	137 865
Fremføring av udekket tap	6	0	562 361
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		741 578	700 226



Skipnes Eiendom 1 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	16 690 200	17 235 000
Sum varige driftsmidler		16 690 200	17 235 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	6 290 000	1 166 000
Sum finansielle anleggsmidler		6 290 000	1 166 000
SUM ANLEGGSMIDLER		22 980 200	18 401 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		(4 150)	45 241
Fordringer på konsernselskap		0	4 966 500
Andre kortsiktige fordringer		44 347	0
Sum fordringer		40 197	5 011 741
SUM OMLØPSMIDLER		40 197	5 011 741
SUM EIENDELER		23 020 397	23 412 741

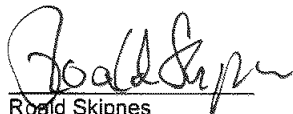


Skipnes Eiendom 1 AS


Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
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	4 983 840
Sum innskutt egenkapital		5 093 840	5 093 840
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	111 522	137 865
Sum opptjent egenkapital		111 522	137 865
SUM EGENKAPITAL		5 205 362	5 231 705
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 437 038	1 529 828
Sum avsetning for forpliktelser		1 437 038	1 529 828
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 625 000	10 175 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 625 000	10 175 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 062 038	11 704 828
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 605	44 335
Betalbar skatt	4	90	0
Skyldig offentlige avgifter		0	72 617
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	6 568 112	6 314 569
Annen kortsiktig gjeld		84 189	44 686
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 752 997	6 476 208
SUM GJELD		17 815 035	18 181 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 020 397	23 412 741

Trondheim, den 25. mai 2019



Røald Skipnes
styrets leder



Geir Hagen
daglig leder



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2018

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 (22 %) 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 2018

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	10.096.249
Ordinære avskrivninger	364.800
Avskrivning på oppskrivning	180.000
Tilbakeført avskrivning	0
Akkumulerte av- og nedskr pr 31.12	10.641.049
Balanseført verdi pr 31.12	16.690.200
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 17.200. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 10.800.

Note 3 - Nærstående parter

Lån til foretak i samme konsern består av fordringer mot søsterselskapene Skipnes Eiendom 2 AS og Skipnes Kommunikasjon AS.

Lånene er renteberegnet med markedsrente.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap inkluderer blant annet opptrekk på kassekreditt i konsernkontoordning med kr 5.128.895 samt årets avgitte konsernbidrag med kr 997.300. Bokført rentekostnad til foretak i samme konsern er renter i konsernkontoordning.



Skipnes Eiendom 1 AS

Noter 2018

Note 4 - Skatt

	2018
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	878.257
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	147.153
Inntekt før anvendelse av framført underskudd	1.025.410
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	27.719
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	997.691
Ytet konsernbidrag	997.300
Inntekt	391

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	90
Endring i utsatt skatt	(92.790)
Effekt av skatt på konsernbidrag	229.379
Skattekostnad på ordinært resultat	136.679

1) Hvorav effekt på utsatt skatt pr 31.12 pga endring i skattesats utgjør (kr 65.320).

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler m.v.	0	6.531.995	0	6.679.148
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	27.720	0
Sum	0	6.531.995	27.720	6.679.148
Netto midlertidige forskjeller	0	6.531.995	0	6.651.428
Herav utsatt skatt/skattefordel	0	1.437.038	0	1.529.828
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen₂	0	1.437.038	0	1.529.828

2) Utsatt skatt pr 31.12.2018 er beregnet med en skattesats på 22 %, skattesatsen ved regnskapsavleggelsen i 2017 var på 23 %.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 1.000.

Eierstruktur pr 31.12.2018	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 2018

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	100.000	10.000	4.983.840	137.865	5.231.705
Årets resultat	-	-	-	741.578	741.578
<i>Andre endringer;</i>					
Avgitt konsernbidrag (netto)	-	-	-	(767.921)	(767.921)
Egenkapital 31.12	100.000	10.000	4.983.840	111.522	5.205.365

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2018	2017
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9.625.000	10.175.000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	16.690.200	17.235.000

Note 8 - Avdragsstruktur langsiktig gjeld

(tall i hele 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	etter 2023	Sum
Gjeld til kredittinstitusjoner	550	550	550	550	550	6.875	9.625



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skipnes Eiendom 1 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skipnes Eiendom 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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.

Styret 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 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

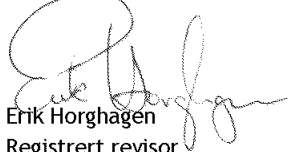
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 25. mai 2019

BDO AS



Erik Horghagen
Registrert revisor