



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 911
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SORTLAND EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Ppt. Mgt. AS
Munkedamsveien 62C
0270 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Cristin Vollan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2019

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, 21.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Styrehonorar		19 968	
Annen driftskostnad	2	212 942	6 056
Sum kostnader		232 909	6 056
Driftsresultat		-232 909	-6 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	812 066	
Annen renteinntekt	4	7 022	2 749
Sum finansinntekter		819 088	2 749
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 625	
Sum finanskostnader		11 625	
Netto finans		807 463	2 749
Ordinært resultat før skattekostnad	5	574 554	-3 307
Skattekostnad på ordinært resultat	5	131 387	
Ordinært resultat etter skattekostnad		443 166	-3 307
Årsresultat		443 167	-3 307
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital			
Konsernbidrag	6	439 860	
Udekket tap	6	3 307	-3 307
Overført fra annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		443 167	-3 307



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	73 269 860	
Sum finansielle anleggsmidler		73 269 860	
Sum anleggsmidler		73 269 860	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	1 084 890	
Sum fordringer		1 084 890	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	293 089	26 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 089	26 693
Sum omløpsmidler		1 377 979	26 693
SUM EIENDELER		74 647 839	26 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (7 150 000 aksjer à kr 1,00)	6, 8	7 150 000	30 000
Overkurs	6	64 350 000	
Sum innskutt egenkapital		71 500 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	439 860	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap			3 307
Sum opptjent egenkapital		439 860	-3 307
Sum egenkapital		71 939 860	26 693
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 813	
Skyldige offentlige avgifter	2	1 092 795	
Kortsiktig konserngjeld	3	1 582 872	
Annen kortsiktig gjeld	2	17 500	
Sum kortsiktig gjeld		2 707 979	
Sum gjeld		2 707 979	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 647 839	26 693



Årsregnskap for 2018

**Sortland Eiendomsinvest AS
0270 OSLO**

Innhold

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**

**Resultatregnskap for 2018**
Sortland Eiendomsinvest AS

	Note	2018	11.9.-31.12.2017
Sum driftsinntekter	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Styrehonorar		(19 968)	0
Annen driftskostnad	2	<u>(212 942)</u>	<u>(6 056)</u>
Sum driftskostnader		<u>(232 909)</u>	<u>(6 056)</u>
Driftsresultat		<u>(232 909)</u>	<u>(6 056)</u>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	812 066	0
Annen renteinntekt	4	<u>7 022</u>	<u>2 749</u>
Sum finansinntekter		<u>819 088</u>	<u>2 749</u>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	(11 625)	0
Sum finanskostnader		<u>(11 625)</u>	<u>0</u>
Netto finans		<u>807 463</u>	<u>2 749</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	5	<u>574 554</u>	<u>(3 307)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>(131 387)</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>443 167</u>	<u>(3 307)</u>
Overføringer			
Overført annen egenkapital	6	439 860	0
Udekket tap	6	<u>3 307</u>	<u>(3 307)</u>
Sum		<u>443 167</u>	<u>(3 307)</u>



Balanse pr. 31. desember 2018
Sortland Eiendomsinvest AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	73 269 860	0
Sum finansielle anleggsmidler		73 269 860	0
Sum anleggsmidler		73 269 860	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	1 084 890	0
Sum fordringer		1 084 890	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	293 089	26 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 089	26 693
Sum omløpsmidler		1 377 979	26 693
Sum eiendeler		74 647 839	26 693



Balanse pr. 31. desember 2018
Sortland Eiendomsinvest AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (7 150 000 aksjer à kr 1.00)	6, 8	7 150 000	30 000
Overkurs	6	64 350 000	0
Sum innskutt egenkapital		71 500 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	439 860	0
Udekket tap		0	(3 307)
Sum opptjent egenkapital		439 860	(3 307)
Sum egenkapital		71 939 860	26 693
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 813	0
Skyldige offentlige avgifter	2	1 092 795	0
Kortsiktig konserngjeld	3	1 582 872	0
Annen kortsiktig gjeld	2	17 500	0
Sum kortsiktig gjeld		2 707 979	0
Sum gjeld		2 707 979	0
Sum egenkapital og gjeld		74 647 839	26 693

I styret for Sortland Eiendomsinvest AS
Oslo, 27. 05 2019

Leif Jørgen Moger
Styrets leder

Dag Børge Hustad
Styremedlem

Bjørn Wicklund
Styremedlem



Noter 2018

Sortland Eiendomsinvest AS

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Varige anleggsmidler avskrives over driftsmiddelets levetid dersom det har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmiddelet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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.

Utbytte

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 frømføring 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.

Investering i datterselskaper

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.



Note 1 - Virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, forvaltning og utleie av fast eiendom. Selskapet har kjøpt Sortland Eiendomsinvest 2 AS som eier datterselskapet Sortland Handelspark AS som eier og leier ut eiendommen Sortland Handelspark.

Note 2 - Revisjonshonorar og ytelser til ledende personer

Ytelser til ansatte og ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Det er kostnadsført og avsatt styrehonorar med kr. 17 500 + arbeidsgiveravgift kr. 2 468.

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 6 250. Honorar for annen bistand utgjør kr 27 188.

Note 3 - Investering i datterselskaper og konsernmellomværende

Foretaksnavn	Foretaks- sted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2018	Selskapets resultat for 2018
Sortland Eiendomsinvest 2 AS	Oslo	100%	67 290 384	(5 973 661)

Aksjene i Sortland Eiendomsinvest 2 AS samt i Sortland Handelspark AS er stilt som sikkerhet på obligasjonslånet opptatt i datterselskapet Sortland Eiendomsinvest 2 AS.

Fordring på datterselskapet med kr. 72 800 000 er motregnet og konvertert til egenkapital. Renter av fordringen er inntektsført med kr. 812 066.

Sortland Handelspark AS	Merverdiavgift	861 237	1 011 625	Mellomværende
Sortland Eiendomsinvest 2 AS	Merverdiavgift	223 653	571 247	Konsernbidrag
Sum		1 084 890	1 682 872	

Note 4 - Finansiell markedsrisiko

Selskapets markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået



**Note 5 - Skatt**

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	574 554	(3 307)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(3 307)	
Årets skattegrunnlag	571 247	(3 307)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	131 387	
Sum	131 387	
Skattekostnad i resultatregnskapet	131 387	0
Betalbar skatt i skattekostnad	131 387	
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(131 387)	
Betalbar skatt i balansen	0	0

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 utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 307)	0	(3 307)
Netto forskjeller	(3 307)	0	(3 307)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 307	0	3 307
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18, basert på 22%	0	0	0

Note 6 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000			(3 307)	26 693
Kapitalnedsettelese	(30 000)				(30 000)
Økning AK/overkurs	7 150 000	64 350 000			71 500 000
Årets resultat			439 860	3 307	443 167
Egenkapital 31.12.2018	7 150 000	64 350 000	439 860	0	71 939 860

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Foretaket har 7 150 000 aksjer, pålydende kr 1,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 7 150 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2018

Foretaket har 12 aksjonærer. Nedenfor vises de 10 største aksjonærene.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
CAPE INVEST AS	1 430 000	20,00%
JPRD AS	1 430 000	20,00%
LJM AS	1 072 500	15,00%
CARL FUGLESANG AS	536 250	7,50%
LAXEVAAG INVEST	536 250	7,50%
INTERNATIONAL AS		
HALVORSEN & LARSEN EIENDOM AS	357 500	5,00%
MOGER INVEST AS	357 500	5,00%
ORAKEL AS	357 500	5,00%
PROGRESS TRADING AS	357 500	5,00%
BRAA INVEST AS	321 750	4,50%
Andre	393 250	5,50%
Sum	7 150 000	100,00%

Styrets medlemmer, Leif Jørgen Moger, og Bjørn Wicklund kontroller tilsammen 25 % av antall aksjer gjennom sine eierskap i henholdsvis Moger Invest AS og LJM Invest AS samt Orakel AS. Dag Børge Hustad eier indirekte 5% i JPRD AS gjennom sitt eierskap i Hustad Holding AS.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Sortland Eiendomsinvest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sortland Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 443 167. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening



Revisors beretning 2018 for Sortland Eiendomsinvest AS



Uttalelse om andre 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.

Oslo, 27. mai 2019
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor