



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 923 800
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOR EIENDOM SORTLAND AS
Forretningsadresse: Selnesveien 23
8416 SORTLAND

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: Atle Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		805 300	720 150
Sum inntekter		805 300	720 150
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 900	3 300
Annen driftskostnad	3	312 936	340 663
Sum kostnader		325 836	343 963
Driftsresultat		479 465	376 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 447	21 962
Annen finansinntekt			3 761
Sum finansinntekter		5 447	25 723
Annen rentekostnad		67 452	70 243
Sum finanskostnader		67 452	70 243
Netto finans		-62 005	-44 520
Ordinært resultat før skattekostnad		417 459	331 667
Skattekostnad på ordinært resultat	5	69 977	9 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		347 482	322 028
Årsresultat		347 482	322 028
Årsresultat etter minoritetsinteresser		347 482	322 028
Totalresultat		347 482	322 028
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 482	322 028
Sum overføringer og disponeringer	6	347 482	322 028



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	10 522 779	10 445 097
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	84 800	
Sum varige driftsmidler		10 607 579	10 445 097
Sum anleggsmidler		10 607 579	10 445 097
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 280	1 280
Andre fordringer		106	111 744
Sum fordringer		1 386	113 024
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 115 700	1 980 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 115 700	1 980 076
Sum omløpsmidler		1 117 086	2 093 100
SUM EIENDELER		11 724 665	12 538 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 351 275	8 003 793
Sum opptjent egenkapital	6	8 351 275	8 003 793
Sum egenkapital	6	8 451 275	8 103 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	823 330	998 566
Sum avsetninger for forpliktelser		823 330	998 566
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	1 133 304	1 233 312
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 035 303	1 854 541
Sum annen langsiktig gjeld		2 168 607	3 087 853
Sum langsiktig gjeld		2 991 937	4 086 419
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	245 213	277 699
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld		36 240	70 286
Sum kortsiktig gjeld		281 453	347 985
Sum gjeld		3 273 390	4 434 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 724 665	12 538 197



Årsregnskap 2016

Nor Eiendom Sortland AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 980 923 800



RESULTATREGNSKAP

NOR EIENDOM SORTLAND AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Annen driftsinntekt		805 300	720 150
Sum driftsinntekter		805 300	720 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 900	3 300
Annen driftskostnad	3	312 936	340 663
Sum driftskostnader		325 836	343 963
Driftsresultat		479 465	376 187
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5 447	21 962
Annen finansinntekt		0	3 761
Annen rentekostnad		67 452	70 243
Resultat av finansposter		-62 005	-44 520
Ordinært resultat før skattekostnad		417 459	331 667
Skattekostnad på ordinært resultat	5	69 977	9 639
Ordinært resultat		347 482	322 028
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		347 482	322 028
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		347 482	322 028
Sum overføringer	6	347 482	322 028



BALANSE

NOR EIENDOM SORTLAND AS

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	10 522 779	10 445 097
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	84 800	0
Sum varige driftsmidler		10 607 579	10 445 097
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		10 607 579	10 445 097
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 280	1 280
Andre kortsiktige fordringer		106	111 744
Sum fordringer		1 386	113 024
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 115 700	1 980 076
Sum omløpsmidler		1 117 086	2 093 100
Sum eiendeler		11 724 665	12 538 197



BALANSE

NOR EIENDOM SORTLAND AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 351 275	8 003 793
Sum opptjent egenkapital	6	8 351 275	8 003 793
Sum egenkapital	6	8 451 275	8 103 793
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	823 330	998 566
Sum avsetning for forpliktelser		823 330	998 566
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 8	1 133 304	1 233 312
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 035 303	1 854 541
Sum annen langsiktig gjeld		2 168 607	3 087 853
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	5	245 213	277 699
Annen kortsiktig gjeld		36 240	70 286
Sum kortsiktig gjeld		281 453	347 985
Sum gjeld		3 273 390	4 434 404
Sum egenkapital og gjeld		11 724 665	12 538 197

Sortland
Styret i Nor Eiendom Sortland AS

Atle Pettersen
styreleder/daglig leder



Noter til regnskapet for Nor Eiendom Sortland AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

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 nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter til regnskapet for Nor Eiendom Sortland AS

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.16	10 467 262		10 467 262
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	82 882	92 500	175 382
= Anskaffelseskost 31.12.16	10 550 144	92 500	10 642 644
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16	27 365	7 700	35 065
= Bokført verdi 31.12.16	10 522 779	84 800	10 607 579
Årets ordinære avskrivninger	5 200	7 700	12 900
Økonomisk levetid	33 år	7 år	

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og der er ikke utbetalt lønn eller honorarer i forbindelse med styrevervet.

Selskapet har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha tjenstepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lån fra aksjonær

Det er gitt et lån fra aksjonær til selskapet på kr 1 800 000,-. Lånets løpetid er 15 år, med avdragsfrihet de første 5 årene. Dog ble det foretatt en nedbetaling på kr 835.000,- i 2016. Renten er satt til 1% p.a. Saldo pr. 31.12.16 er kr. 1.035.303,- inkl. påløpne renter.

Revisor

Selskapet har fra 2015 fravalgt revisjon av årsoppgjøret.

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 133 304
Sum	1 133 304
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	1 641 666



Noter til regnskapet for Nor Eiendom Sortland AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	245 213	277 699
Endring i utsatt skatt	-175 236	-268 060
Skattekostnad ordinært resultat	<u>69 977</u>	<u>9 639</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	417 459	331 667
Permanente forskjeller	-331	-67
Endring i midlertidige forskjeller	563 723	696 916
Skattepliktig inntekt	<u>980 851</u>	<u>1 028 515</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	245 213	277 699
Sum betalbar skatt i balansen	<u>245 213</u>	<u>277 699</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2016	2015	Endring
Varige driftsmidler	2 031 373	2 245 302	213 930
Gevinst – og tapskonto	1 399 170	1 748 963	349 793
Sum	<u>3 430 543</u>	<u>3 994 265</u>	<u>563 723</u>
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	823 330	998 566	175 236

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs-fond	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2015	100 000	0	0	8 003 793	8 103 793
Endringer ført mot EK					0
Pr 01.01.2016	100 000	0	0	8 003 793	8 103 793
Pr. 01.01.2016	100 000	0	0	8 003 793	8 103 793
Årets resultat				347 482	347 482
Utbytte				0	0
Pr 31.12.2016	100 000	0	0	8 351 275	8 451 275



Noter til regnskapet for Nor Eiendom Sortland AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nor Eiendom Sortland AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000	25,00	100 000
Sum	4 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atle Pettersen	4 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	4 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Atle Pettersen	styreleder/daglig leder	4 000

Note 8 Langsiktig gjeld

	2016	2015
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	633 328	733 328
Sum annen langsiktig gjeld	633 328	733 328



Nor Eiendom Sortland as

Organisasjonsnummer 980923800

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Virksomhetens art og lokalisering

Kjøp, salg og utleie av eiendommer, hoved saklig i Sortland kommune.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Inntektene er i 2016 Kr. 805,300.-, som er en økning på 11,82 % fra året før. Årsresultatet ble på Kr. 347,482.-, og gikk opp med 7,90 % fra året før. Totalkapitalen var ved utgangen av året Kr. 11,724,665.-, sammenlignet med Kr. 12,538,197.- året før. Egenkapitalen pr. 31.12.2016 var på Kr. 8,451,275.-, som utgjør 72,08 % og som er en økning på 11,53% fra 2015. Økning i inntekten og driftsresultat for 2016 skyldes prisjusteringer samt noe mer utleie.

3. Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskaper.

4. Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i firmaet i 2016

5. Likestilling

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapets styre består av eier, som er mann.

6. Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø, men har instruert sine leietagere av selskapets eiendommer til å følge de normer som er fastsatt til deres respektive bransjer.

Sortland den 23.03.17

Atle Pettersen
Styrets leder