



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 149 511
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS
Forretningsadresse: c/o Terje Erfjord
Sørbyhaugen 44A
0379 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: Terje Erfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2019

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	7	656 842	1 818
Sum kostnader		656 842	1 818
Driftsresultat		-656 842	-1 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		315 633
Annen renteinntekt		1 734	1 184
Annen finansinntekt		2 200 000	215 726
Sum finansinntekter		2 201 734	532 543
Nedskrivning av finansielle eiendeler		11 735 600	
Annen rentekostnad		1 761 574	530 725
Sum finanskostnader		13 497 174	530 725
Netto finans		-11 295 441	1 818
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-11 952 283	0
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 952 283	0
Årsresultat	5	-11 952 283	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-11 952 283	
Totalresultat		-11 952 283	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-11 952 283	
Sum overføringer og disponeringer		-11 952 283	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 6	43 013 357	54 748 957
Sum finansielle anleggsmidler		43 013 357	54 748 957
Sum anleggsmidler		43 013 357	54 748 957
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	1, 3	400 000	315 633
Konsernfordringer	1, 3	20 621 925	21 470 500
Sum fordringer		21 021 925	21 786 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 598	2 944 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 598	2 944 913
Sum omløpsmidler		22 707 522	24 731 046
SUM EIENDELER		65 720 879	79 480 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Annen innskutt egenkapital		13 016 280	24 970 000
Sum innskutt egenkapital		13 046 280	25 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3
Sum opptjent egenkapital			3
Sum egenkapital	5	13 046 280	25 000 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	52 250 000	54 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 250 000	54 450 000
Sum langsiktig gjeld		52 250 000	54 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		339 599	
Annen kortsiktig gjeld		85 000	30 000
Sum kortsiktig gjeld		424 599	30 000
Sum gjeld		52 674 599	54 480 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 720 879	79 480 003





RESULTATREGNSKAP

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	7	656 842	1 818
Sum driftskostnader		656 842	1 818
Driftsresultat		-656 842	-1 818
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	315 633
Annen renteinntekt		1 734	1 184
Annen finansinntekt		2 200 000	215 726
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		11 735 600	0
Annen rentekostnad		1 761 574	530 725
Resultat av finansposter		-11 295 441	1 818
Ordinært resultat før skattekostnad	8	-11 952 283	0
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat		-11 952 283	0
Årsresultat	5	-11 952 283	0
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		11 952 283	0
Sum overføringer		-11 952 283	0

SIDE 2



BALANSE

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2, 6	43 013 357	54 748 957
Sum finansielle anleggsmidler		43 013 357	54 748 957
Sum anleggsmidler		43 013 357	54 748 957
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	1, 3	400 000	315 633
Konsernfordringer	1, 3	20 621 925	21 470 500
Sum fordringer		21 021 925	21 786 133
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 685 598	2 944 913
Sum omløpsmidler		22 707 522	24 731 046
Sum eiendeler		65 720 879	79 480 003

SIDE 3



BALANSE

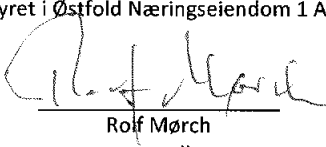
ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

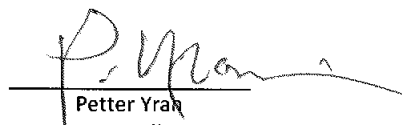
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		13 016 280	24 970 000
Sum innskutt egenkapital		13 046 280	25 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	3
Sum opptjent egenkapital		0	3
Sum egenkapital	5	13 046 280	25 000 003
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	52 250 000	54 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 250 000	54 450 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		339 599	0
Annen kortsiktig gjeld		85 000	30 000
Sum kortsiktig gjeld		424 599	30 000
Sum gjeld		52 674 599	54 480 000
Sum egenkapital og gjeld		65 720 879	79 480 003

Oslo, 05.06.2019

Styret i Østfold Næringsseidom 1 AS


Terje Erfjord
styreleder


Rolf Mørch
styremedlem


Petter Yran
styremedlem



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

Note 2 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS				
St. Mariegt. 88 AS	OSLO	100,0%	14 827 872	2 492 171
Sum			14 827 872	2 492 171

Det er mottatt kr 2.200.000 i konsernbidrag fra datter St. Mariegt. 88 AS.

Aksjene er solgt i 2019.

SIDE 5



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

2018

Fordringer

Lån til foretak i samme konsern - St. Mariegt. 88 AS	18 421 925
Fordring konsernbidrag og lån til St. Mariegt. 88 AS	2 200 000
Sum	20 621 925

Konsernmellomværende er ikke renteberegnet. kr. 0

Note 4 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Justitia Gruppen AS	4 740	15,8	15,8
AESIR FINANCIAL AS	3 941	13,1	13,1
Arild Herman Blixrud	3 900	13,0	13,0
Kristen Vidar Hagen	1 764	5,9	5,9
Morten Reistad	1 176	3,9	3,9
Petter Yran	1 176	3,9	3,9
Stein Fønsteli	1 176	3,9	3,9
Vectis AS	664	2,2	2,2
Lars Mørk	648	2,2	2,2
Øyvind Tharaldsen	600	2,0	2,0
Ida Hansen	588	2,0	2,0
Kirsten Irene Holstad	588	2,0	2,0
Maud -Sølvi Nordberg	588	2,0	2,0
Mette Skarning	588	2,0	2,0
Rolf Mørch	588	2,0	2,0
Terje Erfjord	588	2,0	2,0
Kåre Nilsson	441	1,5	1,5
Roald Kluge	300	1,0	1,0
Tore Worren	300	1,0	1,0
Sum >1% eierandel	24 354	81,2	81,2
Sum øvrige	5 646	18,8	18,8
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Rolf Mørch	styremedlem	588
Terje Erfjord	styreleder	588

SIDE 6



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Petter Yran styremedlem 1 176

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	30 000	0	24 970 000	3	25 000 003
Pr 01.01.2018	30 000	0	24 970 000	3	25 000 003
Overføringer			-1 440	-3	-1 443
Årets resultat			-11 952 280	0	-11 952 280
Pr 31.12.2018	30 000	0	13 016 280	0	13 046 280

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Østfold Næringsseiendom 1 AS har i 2017 tatt opp et NIBOR-lån med en løpetid på 25 år gjennom Nordea Bank AB. Lånet er et serielån som forfaller kvartalsvis.

2018

Gjeld til kredittinstitusjon	52 250 000
Sum langsiktig gjeld	52 250 000

Gjennomsnittlig rente (3 måneders NIBOR)

Nominell rente	2,97%
Effektiv rente	3,08%

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i 100% av aksjene i St. Mariegt. 88 AS, org.nr. 998 812 143. Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr 43 013 357.

Aksjene i datterselskapet er solgt i 2019 og lånet er innfridd også i 2019.

SIDE 7



NOTER TIL REGNSKAPET 2018

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 7 Lønn

Lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2018.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisjon

Selskapet har valgt revisor for 2018. Det er kostnadsført kr. 12 500 til revisor.

Note 8 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-11 952 283	0
Permanente forskjeller	11 735 600	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 984 274	-215 726
Mottatt konsernbidrag	2 200 000	215 726
Skattepliktig inntekt	-957	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-506 000	-51 774
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	506 000	51 774
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Fordringer	2 200 000	215 726	-1 984 274
Sum	2 200 000	215 726	-1 984 274
Akkumulert fremførbart underskudd	-957	0	957
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-2 199 043	-215 726	1 983 317
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	0	0	0

SIDE 8



Til generalforsamlingen i Østfold Næringsseidom 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østfold Næringsseidom 1 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 952 283. 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, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, 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 med forbehold

Selskapet har i første kvartal 2018 registrert en kapitaløkning ved kontantinnskudd. Aksjekapitalen ble økt fra kr 30 000 med kr 24 970 000 til kr 25 000 000. Forholdet er registrert i Foretaksregisteret, men i aksjonærregisteroppgaven til Skatteetaten er dette behandlet annerledes og i årsregnskapet klassifisert som annen innskutt egenkapital. Vi tar således forbehold om at klassifiseringen av aksjekapital og annen innskutt egenkapital er feil i regnskapet med disse beløp.

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 intern kontroll som den finner nødvendig 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

Krogh Revisjon AS, Ekholtveien 114, 1526 Moss
T: 98 26 42 94, org.no.: 916 131 720 MVA, www.kroghrevisjon.no
Statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 regnskapsestimaterne 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. 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.

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 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.

Rygge, 5. juni 2019
Krogh Revisjon AS



Nils-Kristian Krogh
Statsautorisert revisor