



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 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: ECONPARTNER AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2018

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, 01.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 818	
Sum kostnader		1 818	
Driftsresultat		-1 818	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	315 633	
Annen renteinntekt		1 184	3
Annen finansinntekt		215 726	
Sum finansinntekter		532 543	3
Annen rentekostnad		530 725	
Sum finanskostnader		530 725	
Netto finans		1 818	3
Ordinært resultat før skattekostnad	3	0	3
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	3
Årsresultat	4	0	3
Årsresultat etter minoritetsinteresser			3
Totalresultat			3
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			3
Sum overføringer og disponeringer			3



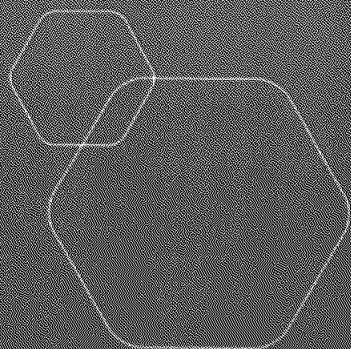
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 6	54 748 957	
Sum finansielle anleggsmidler		54 748 957	
Sum anleggsmidler		54 748 957	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	315 633	
Konsernfordringer	4, 7	21 470 500	
Sum fordringer		21 786 133	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 913	30 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 944 913	30 003
Sum omløpsmidler		24 731 046	30 003
SUM EIENDELER		79 480 003	30 003
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	24 970 000	
Sum innskutt egenkapital		25 000 000	30 000
Opptjent egenkapital			



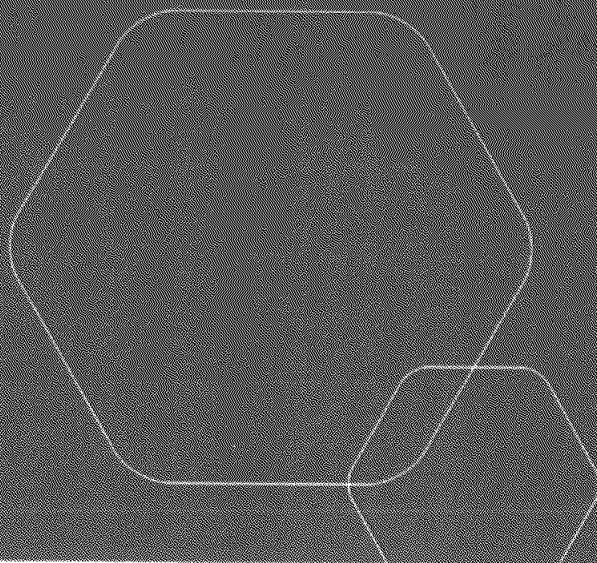
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital		3	3
Sum opptjent egenkapital		3	3
Sum egenkapital	4	25 000 003	30 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	54 450 000	
Sum annen langsiktig gjeld		54 450 000	
Sum langsiktig gjeld		54 450 000	0
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		30 000	
Sum kortsiktig gjeld		30 000	
Sum gjeld		54 480 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 480 003	30 003



Årsregnskap 2017
Østfold Næringseiendom 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 149 511



Østfold Næringseiendom 1 AS

Org nr 918 149 511

Styrets årsberetning for 2017

VIKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Selskapets formål er investeringsvirksomhet, herunder kjøp salg av interesser i eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortatt drift.

Selskapet eier gjennom sitt heleide datterselskap St. Mariegt 88 AS eiendommen St. Mariegt 88 i Sarpsborg sentrum. Datterselskapet ble overtatt 14. juli 2017.

Eiendommen er på ca. 3.500 kvm og er utleid til NAV Østfold frem til oktober 2023 med videre opsjon på forlengelse. Styret anser leietaker som fortsatt betalingsvillig og betalingsdyktig og man vurderer utleiers risiko omkring leietakersituasjonen som tilfredsstillende lav.

Datterselskapets eiendom er belånt med 1. prioritets serielån i Nordea Bank, saldo 31.12.2017 var 54,45 MNOK. Lånet på opprinnelig 55 MNOK løper til 2042.

ÅRSRESULTATET

Årsresultatet for Østfold Næringseiendom I AS for 2017 var kr 0 etter mottatt konsernbidrag på 215.726 NOK.

Egenkapitalandelen pr 31.12.2017 var 31,5%.

Datterselskapet St. Mariegt 88 AS hadde for 2017 et resultat før skatt på 3.118.813 NOK.

Egenkapitalandelen pr 31.12.2017 var 35,1%.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret består i dag av tre mann. Ut i fra en vurdering av bedriftens størrelse, antall ansatte og stillingskategorier har ikke styret funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

YTRE MILJØ

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.



ANDRE FORHOLD

Selskapets aksjekapital ble i februar 2018 økt fra 30.000 NOK til 25 MNOK ved omgjøring av annen innskutt egenkapital til aksjekapital.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrefft forhold utover overnevnte som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Forslag til disponering av årsresultatet

Styret foreslår at selskapets resultat fordeles som følger:

Avsatt til annen egenkapital NOK 0

SUM NOK 0

Oslo, 13. juni 2018.

Axel Emil Roll
Styrets leder

Arild Herman Blixrud
Styremedlem

Robin Sebastian Bugge
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	1 818	0
Sum driftskostnader		1 818	0
Driftsresultat		-1 818	0
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	315 633	0
Annen renteinntekt		1 184	3
Annen finansinntekt		215 726	0
Annen rentekostnad		530 725	0
Resultat av finansposter		1 818	3
Ordinært resultat før skattekostnad	3	0	3
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Ordinært resultat		0	3
Årsresultat	4	0	3
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	3
Sum overføringer		0	3

SIDE 2



BALANSE

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

EIENDELER	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5, 6	54 748 957	0
Sum finansielle anleggsmidler		54 748 957	0
Sum anleggsmidler		54 748 957	0
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	7	315 633	0
Konsernfordringer	4, 7	21 470 500	0
Sum fordringer		21 786 133	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 944 913	30 003
Sum omløpsmidler		24 731 046	30 003
Sum eiendeler		79 480 003	30 003

SIDE 3



BALANSE

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	24 970 000	0
Sum innskutt egenkapital		25 000 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3	3
Sum opptjent egenkapital		3	3
Sum egenkapital	4	25 000 003	30 003
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	54 450 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		54 450 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		30 000	0
Sum kortsiktig gjeld		30 000	0
Sum gjeld		54 480 000	0
Sum egenkapital og gjeld		79 480 003	30 003

Oslo, 13.06.2018

Styret i Østfold Næringsseiendom 1 AS

Axel Emil Roll
styreleder

Arild Herman Blixrud
styremedlem

Robin Sebastian Bugge
styremedlem

SIDE 4



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

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 23 % 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.



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 1 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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Justitia Gruppen AS	4 070	13,6	13,6
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
Pabi AS	1 660	5,5	5,5
Morten Reistad	1 176	3,9	3,9
Petter Yran	1 176	3,9	3,9
Steinar Holøymoen	883	2,9	2,9
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
Lars Sandvik	588	2,0	2,0
Maud -Sølvi Nordberg	588	2,0	2,0
Mette Skarning	588	2,0	2,0
Per Johan Mjeland	588	2,0	2,0
Rolf Mørk	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	26 227	87,4	87,4
Sum øvrige	3 773	12,6	12,6
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Terje Erfjord	Styremedlem	588
Arild Herman Blixrud	Styremedlem	3 900

SIDE 6



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 2 Lønn

Lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017. Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2017.

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon

Selskapet har valgt bort revisor for 2017.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
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	0	3
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-215 726	0
Mottatt konsernbidrag	215 726	0
Skattepliktig inntekt	0	3
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-51 774	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	51 774	0
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:

	2017	2016	Endring
Fordringer	215 726	0	-215 726
Sum	215 726	0	-215 726
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-215 726	0	215 726
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	0	0	0

SIDE 7



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	30 000	0	3	30 003
Pr 01.01.2017	30 000	0	3	30 003
Årets resultat		24 970 000	-215 726	24 754 274
Konsernbidrag mottatt			215 726	215 726
Pr. 31.12.2017	30 000	24 970 000	3	25 000 003

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS				
St. Mariegt. 88 AS	OSLO	100,0%	14 029 701	2 413 866
Sum			14 029 701	2 413 866

Det er mottatt kr 215.726 i konsernbidrag fra datter St. Mariegt. 88 AS.

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Østfold Næringseiendom 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.

2017

Gjeld til kredittinstitusjon	54 450 000
Sum langsiktig gjeld	54 450 000

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 54 748 957.



NOTER TIL REGNSKAPET 2017

ØSTFOLD NÆRINGSEIENDOM 1 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017
Fordringer	
Lån til foretak i samme konsern - St.Mariegt. 88 AS	21 254 774
Fordring konsernbidrag	215 726
Sum	21 470 500

Konsernmellomværende er renteberegnet med 2,97%, hvor påløpte renteinntekter er bokført med kr 315 633.