



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 463 985  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: IOC EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Strandveien 14  
7120 LEKSVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Karl Johan Kopreitan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2018

### 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, 19.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	73 900	73 900
Annen driftskostnad	2	118 336	118 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>192 236</b>	<b>192 423</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 236</b>	<b>-186 423</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38</b>	<b>32</b>
Annen rentekostnad		212 390	197 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 390</b>	<b>197 753</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 353</b>	<b>-197 721</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-398 588</b>	<b>-384 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-398 588</b>	<b>-384 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-398 588</b>	<b>-384 144</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-398 588</b>	<b>-384 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-398 588	-384 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-398 588</b>	<b>-384 144</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	1 763 591	1 817 254
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 763 591</b>	<b>1 817 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 763 591</b>	<b>1 817 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			22 708
<b>Sum fordringer</b>			<b>22 708</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		41 042	47 393
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>41 042</b>	<b>47 393</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>41 042</b>	<b>70 101</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 804 633</b>	<b>1 887 354</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	200 000	200 000
Overkurs	5	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	4 320 488	3 921 899



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 320 488</b>	<b>-3 921 899</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 116 488</b>	<b>-3 717 899</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	2 025 312	2 147 339
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 856 825	3 413 817
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 882 137</b>	<b>5 561 156</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 882 137</b>	<b>5 561 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 428	28 802
Annen kortsiktig gjeld		14 556	15 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 984</b>	<b>44 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 921 121</b>	<b>5 605 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 804 633</b>	<b>1 887 354</b>



**Årsregnskap 2017  
for  
IOC Eiendom AS**

**Foretaksnr. 994463985**



IOC Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	73 900	73 900
Annen driftskostnad	2	118 336	118 523
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>192 236</b>	<b>192 423</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(186 236)</b>	<b>(186 423)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		38	32
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38</b>	<b>32</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		212 390	197 753
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 390</b>	<b>197 753</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(212 353)</b>	<b>(197 721)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(398 588)</b>	<b>(384 144)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(398 588)</b>	<b>(384 144)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(398 588)</b>	<b>(384 144)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	(398 588)	(384 144)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(398 588)</b>	<b>(384 144)</b>



IOC Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2017**

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	1 763 591	1 817 254
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 763 591</b>	<b>1 817 254</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 763 591</b>	<b>1 817 254</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		0	22 708
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>22 708</b>
Bankinnskudd og kontanter		41 042	47 393
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>41 042</b>	<b>70 101</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 804 633</b>	<b>1 887 354</b>



IOC Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2017**

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	200 000	200 000
Overkurs	5	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(4 320 488)	(3 921 899)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(4 320 488)</b>	<b>(3 921 899)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(4 116 488)</b>	<b>(3 717 899)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	2 025 312	2 147 339
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 856 825	3 413 817
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 882 137</b>	<b>5 561 156</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 882 137</b>	<b>5 561 156</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		24 428	28 802
Annen kortsiktig gjeld		14 556	15 296
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>38 984</b>	<b>44 098</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 921 121</b>	<b>5 605 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 804 633</b>	<b>1 887 354</b>

Leksvik, den 12. april 2018

Karl Johan Kopreitan  
styrets leder



IOC Eiendom AS

## Noter 2017

### 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 (23 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak har selskapet valgt ikke å bokføre utsatt skattefordel. Ikke bokført utsatt skattefordel på grunnlag av midlertidige forskjeller pr 1.1.2017 utgjorde kr 944.958. Pr 31.12.2017 utgjør ikke bokført utsatt skattefordel kr 997.260.



IOC Eiendom AS

## Noter 2017

### Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar m.m.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	2 346 687	619 328	2 966 015
+ Tilgang	20 238	0	20 238
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	2 366 924	619 328	2 986 252
Akk. av/nedskr. pr 1/1	529 433	619 328	1 148 761
+ Ordinære avskrivninger	73 900	0	73 900
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	603 333	619 328	1 222 661
Balanseført verdi pr 31/12	1 763 591	0	1 763 591
Prosentsats for ord.avskr	1-10	10-10	

### Note 2 - Godtgjørelse til revisor m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

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

#### Honorar til revisor

Godtgjørelse til revisor for ordinær revisjon utgjør kr 7.945 ekskl mva. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 5.000 ekskl mva.



IOC Eiendom AS

**Noter 2017****Note 3 - Gjeld til kredittinstitusjoner**

<b>Pantesikret gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2.025.312	2.147.339
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Varige driftsmidler	1.763.591	1.817.331

**Note 4 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen består av 200.000 aksjer à kr 1. I følge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

<b>Eierstruktur pr 31.12.2017</b>	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Trym Næring AS	Trondheim	100.000	50 %
Treff AS	Leksvik	100.000	50 %
<b>Sum</b>		<b>200.000</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder Karl Johan Kopreitan er indirekte aksjeeier gjennom Trym Næring AS.

**Note 5 - Aksjekapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	200.000	4.000	(3.921.899)	(3.717.899)
Årets resultat	-	-	(398.588)	(398.588)
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>200.000</b>	<b>4.000</b>	<b>(4.320.488)</b>	<b>(4.116.488)</b>

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Styret gjør oppmerksom på at hele aksjekapitalen er tapt. Selskapet har bare beskjedne inntekter fra utleie og er avhengig av tilførsel av kapital for å dekke sine løpende forpliktelser. Eierne har allerede gitt betydelige innlån til selskapet, og vil også i fremtiden sørge for å tilføre selskapet tilstrekkelige midler slik at det er i stand til å dekke sine forpliktelser.

Det foreligger konkrete planer om utvikling av selskapets eiendom, planene er i startfasen, og det vil ennå gå en tid før virksomheten genererer inntekter.

**Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld**

Øvrig langsiktig gjeld består i lån fra selskapets eiere. Lånene er renteberegnet i 2017.



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i IOC Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert IOC Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 26. april 2018

BDO AS

John Christian Løvaas  
Statsautorisert revisor