



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 737 502  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIE 1 AS  
Forretningsadresse: Grønland 70A  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Trond Åsheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2019

### 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, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 678 972	19 566 624
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 678 972</b>	<b>19 566 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 695 996	5 695 996
Annen driftskostnad	3, 7	11 918 930	9 714 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 614 926</b>	<b>15 410 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 064 046</b>	<b>4 156 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			-49 489
Annen renteinntekt		62 913	5 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 913</b>	<b>-43 958</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		224 606	161 753
Annen rentekostnad		444	163
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>225 050</b>	<b>161 916</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-162 137</b>	<b>-205 874</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>901 909</b>	<b>3 950 672</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	820 506	1 538 346
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 508 895	3 295 631



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 427 492	-883 305
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	13 507 115	13 578 211
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 507 115</b>	<b>13 578 211</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 021 494	43 717 490
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>38 021 494</b>	<b>43 717 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 528 608</b>	<b>57 295 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 337 301	889 987
Andre fordringer		2 754 966	1 646 029
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 092 267</b>	<b>2 536 016</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 549 326	11 344 781
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 549 326</b>	<b>11 344 781</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 641 593</b>	<b>13 880 797</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 170 202</b>	<b>71 176 498</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 5	2 100 000	2 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	50 589 582	53 017 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 589 582</b>	<b>53 017 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 689 582</b>	<b>55 117 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 429 318	3 689 574
Betalbar skatt	6		367 739
Annen kortsiktig gjeld	3	11 051 302	12 002 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 480 620</b>	<b>16 059 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 480 620</b>	<b>16 059 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 170 202</b>	<b>71 176 498</b>



# Årsregnskap

2018

Eie 1 AS

Org.nr.:991 737 502



## Resultatregnskap

Eie 1 AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Leieinntekter		18 678 972	19 566 624
<b>Sum Leieinntekter</b>		<b>18 678 972</b>	<b>19 566 624</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 695 996	5 695 996
Annen driftskostnad	3, 7	11 918 930	9 714 082
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17 614 926</b>	<b>15 410 077</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 064 046</b>	<b>4 156 547</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	49 489
Annen renteinntekt		62 913	5 531
Rentekostnad til foretak i samme konsern		224 606	161 753
Annen rentekostnad		444	163
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-162 137</b>	<b>-205 874</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		901 909	3 950 672
Skattekostnad på ordinært resultat	6	820 506	1 538 346
<b>Årsresultat</b>		<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 508 895	3 295 631
Avsatt til annen egenkapital		-2 427 492	-883 305
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>81 403</b>	<b>2 412 326</b>



## Balanse

Eie 1 AS

Elendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	13 507 115	13 578 211
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 507 115</b>	<b>13 578 211</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		38 021 494	43 717 490
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>38 021 494</b>	<b>43 717 490</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 528 608</b>	<b>57 295 700</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 337 301	889 987
Andre kortsiktige fordringer		2 754 966	1 646 029
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 092 267</b>	<b>2 536 016</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 549 326	11 344 781
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 641 593</b>	<b>13 880 797</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>67 170 202</b>	<b>71 176 498</b>




**Balanse**

Eie 1 AS


Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	2 100 000	2 100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	50 589 582	53 017 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 589 582</b>	<b>53 017 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 689 582</b>	<b>55 117 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 429 318	3 689 574
Betalbar skatt	6	0	367 739
Annen kortsiktig gjeld	3	11 051 302	12 002 111
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 480 620</b>	<b>16 059 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 480 620</b>	<b>16 059 424</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>67 170 202</b>	<b>71 176 498</b>

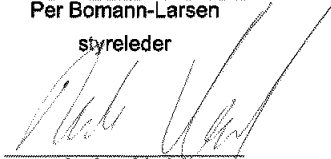
Drammen, 06.03.2019


Styret i Ele 1 AS

  
Per Bomann-Larsen  
styreleder

  
Egil Haugland Vedal  
styremedlem

  
Gunnar Bøyum  
styremedlem

  
Anders Vedal  
styremedlem

  
Eva Cecilie Martinsen  
styremedlem

  
Kristian Rosander Hafsteen  
styremedlem

  
Mona Amalie Aarebrot Tangen  
styremedlem

  
Nils Ole Kjerfve  
daglig leder



Eie 1 AS

## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Eie 1 AS

## Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	9 536 787	243 858 320	253 395 108
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	9 536 787	243 858 320	253 395 108
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	0	215 373 614	215 373 614
<b>Balansført verdi 31.12.2018</b>	<b>9 536 787</b>	<b>28 484 706</b>	<b>38 021 494</b>
Årets avskrivninger	0	5 695 996	5 695 996
Forventet økonomisk levetid	Ingen avskrivning	50 år/10 år	

## Note 3 Transaksjoner med selskap i samme konsern m.v.

### Mellomværende med nærstående parter:

	Kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2018	2017	2018	2017
Union Eiendomsutvikling AS	0	0	225 728	222 173
Brakerøya Næringspark AS	10 252 025	10 679 157	0	0
<b>Sum</b>	<b>10 252 025</b>	<b>10 679 157</b>	<b>225 728</b>	<b>222 173</b>

Finansieringen av selskapets aktivitet skjer gjennom morselskapet Brakerøya Næringspark AS, som også håndterer renterisiko.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2018	2017
Kjøp av tjenester:		
- Morselskap (administrative tjenester)	774 698	764 346

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 2 100 000 består av 1 aksjer a kr 2.100.000,-. Alle aksjer har like rettigheter.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2018

	Antall aksjer	Eierandel
Brakerøya Næringspark AS	1	100 %
<b>Sum</b>	<b>1</b>	<b>100 %</b>

Alle aksjer er eid av morselskapet Brakerøya Næringspark, med forretningsadresse i Drammen. Brakerøya Næringspark inngår i konsernregnskapet til ultimate morselskap, Union Eiendomsutvikling AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved deres kontorer i Drammen (Grønland 70A, 3045 Drammen).



Eie 1 AS

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2018	2 100 000	53 017 074	55 117 074
Årets resultat	0	81 403	81 403
Avgitt konsernbidrag	0	-2 508 895	-2 508 895
<b>Pr 31.12.2018</b>	<b>2 100 000</b>	<b>50 589 582</b>	<b>52 689 582</b>

**Note 6 Skattekostnad****Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel**

<b>Midlertidig forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Driftsmidler	1 724 300	-62 788 048	-61 063 748
Gevinst og tapskonto	403 451	1 613 801	2 017 252
Fordringer	232 525	-221 727	10 798
Netto midlertidige forskjeller	2 360 276	-61 395 974	-59 035 698
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	2 360 276	-61 395 974	-59 035 698
Utsatt skattefordel/utsatt skatt		-13 507 115	-13 578 211
Ikke oppført utsatt skattefordel		0	0
<b>Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet</b>		<b>-13 507 115</b>	<b>-13 578 211</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat før skattekostnad	901 909	3 950 672
Permanente forskjeller	-3 880	-720
Grunnlag for årets skattekostnad	898 029	3 949 952
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	2 360 271	1 918 651
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 258 300	5 868 603
Avgitt konsernbidrag	-3 258 300	-4 336 356
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	1 532 247

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt 0	749 409	1 408 465
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	749 409	1 408 465
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-542 862	-460 465
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	613 960	590 357
<b>Skattekostnad</b>	<b>820 506</b>	<b>1 538 356</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt i skattekostnaden	749 409	1 408 465
Skattevirkning av konsernbidrag	-749 409	-1 040 725
<b>Betalbarskatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>367 741</b>



Eie 1 AS

## Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse verken til daglig leder eller styremedlemmer. Nødvendig administrasjon utføres av ansatte i morselskapet og faktureres etter avtale.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	25 234	31 447
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	5 945	14 728
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>31 180</b>	<b>46 175</b>

Den andelen av merverdiavgiften som ikke er fradragsberettiget, er inkl. i revisjonshonoraret.



Til generalforsamlingen i Eie 1 AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Eie 1 AS' årsregnskap som 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (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.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eie 1 AS

## *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>

## *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.

Drammen, 06.03.2019  
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård  
Statsautorisert revisor