



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 694
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AREAL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Teknologiveien 11
8517 NARVIK

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: Sølvi Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2018

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, 03.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 156 910	3 905 482
Annen driftsinntekt		3 761	
Sum inntekter		4 160 671	3 905 482
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	487 800	500 300
Annen driftskostnad	4	1 517 366	1 928 530
Sum kostnader		2 005 166	2 428 830
Driftsresultat		2 155 505	1 476 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		256 056	383 409
Sum finansinntekter		256 056	383 409
Annen rentekostnad		921 755	987 139
Sum finanskostnader		921 755	987 139
Netto finans		-665 699	-603 730
Ordinært resultat før skattekostnad		1 489 806	872 922
Skattekostnad på ordinært resultat	5	337 224	198 410
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 152 582	674 512
Årsresultat	8	1 152 582	674 512
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 152 582	674 512
Totalresultat		1 152 582	674 512
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		439 924	596 984
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 658	77 528
Sum overføringer og disponeringer		1 152 582	674 512



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	21 343 917	21 795 572
Sum varige driftsmidler		21 343 917	21 795 572
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	11 348 725	10 832 669
Sum finansielle anleggsmidler		11 348 725	10 832 669
Sum anleggsmidler		32 692 642	32 628 241
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		500 559	524 319
Andre fordringer		33 713	83 287
Sum fordringer		534 272	607 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 838	8 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 838	8 085
Sum omløpsmidler		574 110	615 691
SUM EIENDELER		33 266 752	33 243 932

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital	3	1 700 000	1 700 000
Sum innskutt egenkapital		1 700 000	1 700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 787 205	1 074 547
Sum opptjent egenkapital		1 787 205	1 074 547
Sum egenkapital	8	3 487 205	2 774 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	467 569	475 702
Sum avsetninger for forpliktelser		467 569	475 702
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	27 586 800	28 155 600
Sum annen langsiktig gjeld		27 586 800	28 155 600
Sum langsiktig gjeld		28 054 369	28 631 302
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	213 969	546 987
Betalbar skatt	5	206 434	
Skyldige offentlige avgifter		1 540	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 303 234	1 291 096
Sum kortsiktig gjeld		1 725 178	1 838 083
Sum gjeld		29 779 547	30 469 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 266 752	33 243 932



Resultatregnskap			
Areal Eiendom AS			
	Note	2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		4 156 910	3 905 482
Andre driftsinntekter		3 761	0
Sum driftsinntekter		<u>4 160 671</u>	<u>3 905 482</u>
Avskrivning på driftsmidler	6	487 800	500 300
Annen driftskostnad	4	1 517 366	1 928 530
Sum driftskostnader		<u>2 005 166</u>	<u>2 428 830</u>
Driftsresultat		<u>2 155 505</u>	<u>1 476 652</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		256 056	383 409
Annen rentekostnad		921 755	987 139
Resultat av finansposter		<u>-665 699</u>	<u>-603 730</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 489 806	872 922
Skattekostnad på ordinært resultat	5	337 224	198 410
Ordinært resultat		<u>1 152 582</u>	<u>674 512</u>
Årsresultat	8	<u>1 152 582</u>	<u>674 512</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		439 924	596 984
Avsatt til annen egenkapital		712 658	77 528
Sum overføringer		<u>1 152 582</u>	<u>674 512</u>
Areal Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
Areal Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	21 343 917	21 795 572
Sum varige driftsmidler		<u>21 343 917</u>	<u>21 795 572</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	11 348 725	10 832 669
Sum finansielle anleggsmidler		<u>11 348 725</u>	<u>10 832 669</u>
Sum anleggsmidler		<u>32 692 642</u>	<u>32 628 241</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		500 559	524 319
Andre kortsiktige fordringer		33 713	83 287
Sum fordringer		<u>534 272</u>	<u>607 606</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 838	8 085
Sum omløpsmidler		<u>574 110</u>	<u>615 691</u>
Sum eiendeler		<u>33 266 752</u>	<u>33 243 932</u>

**Balanse**

Areal Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	1 700 000	1 700 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 787 205	1 074 547
Sum opptjent egenkapital		<u>1 787 205</u>	<u>1 074 547</u>
Sum egenkapital	8	<u>3 487 205</u>	<u>2 774 547</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	467 569	475 702
Sum avsetning for forpliktelser		<u>467 569</u>	<u>475 702</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	27 586 800	28 155 600
Sum annen langsiktig gjeld		<u>27 586 800</u>	<u>28 155 600</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	213 969	546 987
Betalbar skatt	5	206 434	0
Skyldig offentlige avgifter		1 540	0
Annen kortsiktig gjeld	7	1 303 234	1 291 096
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 725 178</u>	<u>1 838 083</u>
Sum gjeld		<u>29 779 547</u>	<u>30 469 385</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>33 266 752</u>	<u>33 243 932</u>

Narvik, 09.03.2018
Styret i Areal Eiendom AS


Kjell Skålvold
Styreleder


Gunnar Skålvold
daglig leder



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. 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.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note 2 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l. 27 586 800

Balanseført verdi av
cisndeler pantsatt for egen gjeld 21 343 917

Det er også gitt byggekreditt fra DNB.

Eiendommen er pantsatt for lån Nok 8.000.000,- i Dronningensgt. Narvik Holding AS (org.nr 918308830).

Av selskapets langsiktige gjeld forfaller ca 22 300 000 etter 5 år.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Arcal Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 400	500,00	1 700 000
Sum	3 400		1 700 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Dronningensgt. 52-54 AS	3 400	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	3 400	100,0	100,0

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen egne ansatte. Administrasjon og forvaltning dekkes av innleide tjenester. Selskapet er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til selskapets tillitsmenn, og det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre i 2017.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 35 000 eks mva. herav kr 16 500 for annen bistand og kr 18 500 for revisjon.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	345 357	198 995
Endring i utsatt skatt	-8 133	-585
Skattekostnad ordinært resultat	337 224	198 410
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 489 806	872 922
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-50 818	-76 945
Avgitt konsernbidrag	-578 847	-795 978
Skattepliktig inntekt	860 141	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	345 357	198 995
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-138 923	-198 995
Sum betalbar skatt i balansen	206 434	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
Varige driftsmidler	1 975 737	1 910 625	-65 112
Gevinst – og tapskonto	57 174	71 468	14 294
Sum	2 032 911	1 982 092	-50 818
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	467 569	475 702	8 133

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygg og tomt
Anskaffelseskost 01.01.2017	24 933 456
Tilgang	36 145
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.2017	24 969 601
Akk av- og nedskrivninger	3 625 681
Bokført verdi	21 343 917
Årets ordinære avskrivninger	487 800
Sats	10 - 66 år



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Foretak i samme konsern

Andre fordringer	11 348 725
Avsatt konsernbidrag	578 847

Fordringen på morselskapet er renteberegnet.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2017	1 700 000	1 074 547	2 774 547
Årets resultat		1 152 582	1 152 582
Avgitt konsernbidrag		-439 924	-439 924
Egenkapital per 31.12.2017	1 700 000	1 787 205	3 487 205

Avsatt konsernbidrag er klassifisert som annen kortsiktig gjeld.

Note 9 Konsern

Areal Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Dronningensgt. Narvik Holding AS. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontorer.



Til generalforsamlingen i Areal Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Areal Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 1 152 582**. Årsregnskapet 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 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 intern kontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

Side 1 av 2

MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS INTERNATIONAL COLLABORATION PARTNER WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET



Uavhengig revisors beretning for Areal Eiendom AS



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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Oslo, 23. mars 2018

PARTNER REVISJON DA


Anne Gudrid Tomterstad
Statsautorisert revisor

Adresse:
Postb. 1942 Vikå
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

Side 2 av 2

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET