



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 075 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OFOTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Klubbholmen 7
9409 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Ola B. Eidberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 134 297	1 232 451
Sum inntekter		1 134 297	1 232 451
Kostnader			
Varekostnad		65 429	42 490
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	259 000	259 599
Annen driftskostnad	8	267 167	691 117
Sum kostnader		591 597	993 206
Driftsresultat		542 701	239 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 401	4 332
Sum finansinntekter		4 401	4 332
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	53 400	45 900
Annen rentekostnad		216 046	152 309
Sum finanskostnader		269 446	198 209
Netto finans		-265 045	-193 877
Ordinært resultat før skattekostnad		277 656	45 367
Skattekostnad på ordinært resultat	7	81 810	42 594
Ordinært resultat etter skattekostnad		195 846	2 773
Årsresultat		195 846	2 773
Årsresultat etter minoritetsinteresser		195 846	2 773
Totalresultat		195 846	2 773
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		195 846	2 773
Sum overføringer og disponeringer		195 846	2 773



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	297 500	379 310
Sum immaterielle eiendeler		297 500	379 310
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	8 199 671	4 992 000
Sum varige driftsmidler		8 199 671	4 992 000
Sum anleggsmidler		8 497 171	5 371 310
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	436 381	237 794
Andre fordringer	3		6 458
Sum fordringer		436 381	244 252
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		311 557	193 476
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		311 557	193 476
Sum omløpsmidler		747 938	437 728
SUM EIENDELER		9 245 109	5 809 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		936 600	1 132 446
Sum opptjent egenkapital		-936 600	-1 132 446
Sum egenkapital	1	63 400	-132 446
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 401 154	4 096 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 732 800	1 679 400
Sum annen langsiktig gjeld		9 133 954	5 775 554
Sum langsiktig gjeld		9 133 954	5 775 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 748	143 194
Skyldige offentlige avgifter		22 008	21 523
Annen kortsiktig gjeld	4		1 213
Sum kortsiktig gjeld		47 756	165 930
Sum gjeld		9 181 709	5 941 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 245 109	5 809 038



Ofoten Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 999 075 363

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Selskapet virksomhet er kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapet eier bygg/eiendom i Narvik som benyttes til utleie. Selskapets forretningsadresse er Harstad.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er i noen grad eksponert for endringer i rentenivået da selskapet har flytende rente. Selskapets soliditet og likviditet vurderes som svak. Ved behov bistår morselskapet med lån.

Fortsatt drift

Styret er innforstått med at aksjekapitalen er tapt. Selskapet har i 2015 og 2016 hatt store deler av bygningsmassen utleid til 2 leietakere noe som har medført positiv inntjening.

I 2016 ble det inngått avtale om salg av deler av eiendommen. Salget skulle gjennomføres når Ofoten Eiendom AS hadde avklart Festeavgiften på tomten. Resultat av dette ble at Ofoten Eiendom AS kjøpte tomten og det arbeides nå med fradeling. Salget vil bli gjennomført i 2017.

Ut fra dette mener styret at det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Regnskapet for 2016 er derfor avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

Fremtidig utvikling

Selskapet informerte i fjor at resterende bygningsmasse og eiendom skulle legges ut for salg. Som følge av avklaringen av festeavgiften er dette utsatt til 2017.

Rettvisende oversikt

Selskapets omsetning er i 2016 kr 1.134.297 som er en nedgang på kr 98.154 i forhold til året før. Selskapet fikk et overskudd i 2016 på kr 195.846 mot et overskudd i 2015 på kr 2.773. Selskapet har en total kapital i 2016 på kr 9.245.109 mot kr 5.809.038 i 2015. Egenkapitalen er på 0,7 % mot -2,3 % i fjor

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

Likestilling

Selskapets styre består av 3 menn. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse og antall ansatte ikke funnet det nødvendig å iverksette ytterligere tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Bedriften driver ikke virksomhet som etter vår vurdering forurensrer det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Disponering

Selskapets overskudd på kr 195.846 disponeres om følger:

Avsatt til tidligere udekket tap	kr 195.846
<u>Sum overføringer</u>	<u>kr 195.846</u>

Harstad, 12.06.2017

Styret i Ofoten Eiendom AS

Ola B. Eidberg
Styremedlem

Knut M. Bendiksen
Styremedlem

Robert Fagerli
Styremedlem



Noter

Ofoten Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp etter fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regler gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller inne ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler

Driftsinntekter og kostnader. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Skatt. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % (25 % i 2015) 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note nr. 1 - Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 31.12.2015	1 000 000	-1 132 446	-132 446
Årets resultat	0	195 846	195 846
<u>Egenkapital 31.12.2016</u>	<u>1 000 000</u>	<u>-936 600</u>	<u>63 400</u>



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 2 - Varige driftsmidler

	<u>Bygg</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelsekost 1.1.	5 767 254	0	5 743 655
+ Tilgang i året	0	3 466 671	3 466 671
- Avgang i året (bokført verdi)	0	0	0
- Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12	1 034 254	0	1 034 254
= Bokført verdi 31.12.	<u>4 733 000</u>	<u>3 466 671</u>	<u>8 199 671</u>
Årets ordinære avskrivninger	259 000	0	259 000
Avskrivningstid	15-30 år	Ingen	

Note nr. 3 - Fordringer

Fordringer er vurdert til pålydende.

Samtlige fordringer forfaller til betalingen innen ett år etter regnskapsårets utgang.

Note nr. 4 - Mellomregning med foretak i samme konsern

Inkludert i postene utgjør mellomregning til foretak i samme konsern:

	2016	2015
Øvrig langsiktig gjeld	-1 456 900	-1 411 700

For øvrig langsiktig gjelde er det utarbeidet låneavtale. Lånet er renteberegnet i henhold til avtale. Renten for 2016 utgjør kr 53 400,-

Note nr. 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er kr 1 000 000,- fordelt på 1 000 aksjer à kr 1 000,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og det foreligger ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett.

Selskapets aksjonærer er:

<u>Navn</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Systeminvest AS	850	85,0 %
Robert Fagerli	150	15,0 %
<u>Sum</u>	<u>1 000</u>	<u>100,0 %</u>

Selskapet er et datterselskap av Systeminvest AS, med forretningsadresse i Harstad.

Systeminvest AS utarbeider ikke konsernregnskap da selskapet kommer inn under reglene for små foretak.



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 6 - Gjeld

Pantegjeld og lignende:

	2016	2015
- Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 401 154	4 096 154
Sum	7 401 154	4 096 154

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2016	2015
- Tomter, bygninger oa. fast eiendom	8 199 671	4 992 000
Sum	8 199 671	4 992 000

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	4 063 281	2 349 934
---	-----------	-----------

Morselskapet Systeminvest AS har i tillegg stillet kausjon med kr 3 400 000,-.

Note nr. 7 - Utsatt skatt/skattefordel og skattekostnad

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

Midlertidige forskjeller fremkommer som følger:

	2015	2016	Endring
Anleggsmidler	255 973	210 126	45 847
Fremførbart underskudd	-1 773 213	-1 449 711	-323 502
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 517 241	-1 239 585	-277 655
Anvendt skattesats: 24 % (25 % i 2015)			
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-379 310	-297 500	-81 810

I henhold til foreløpig regnskapsstandard for behandling av skatt er midlertidige negative og positive forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode utlignet og nettoført.

Nedenfor er det gitt en spesifisering over forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

	2016	2015
Resultat før skattekostnad	277 656	45 367
+/- Permanente forskjeller	0	0
+/- Midlertidige forskjeller	45 847	35 400
Tidligere års fremførbart underskudd	-1 773 213	-1 853 981
Årets skattegrunnlag	-1 449 711	-1 773 213

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

	2016	2015
Betalbar inntektsskatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	81 810	42 594
Skattekostnad	81 810	42 594



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 8 - Antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelser:

Daglig leder/styret

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret medlemmer i 2016

Revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Lovpålagt revisjon	8 750
Konsulentbistand	0
<u>Sum</u>	<u>8 750</u>

Beløpene er oppført inklusiv merverdiavgift



Årsregnskap

2016

Ofoten Eiendom AS

Org.nr: 999 075 363

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Ofoten Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Salgsinntekt		1 134 297	1 232 451
Sum driftsinntekter		<u>1 134 297</u>	<u>1 232 451</u>
Varekostnad		65 429	42 490
Avskrivning på driftsmidler	2	259 000	259 599
Annen driftskostnad	8	267 167	691 117
Sum driftskostnader		<u>591 597</u>	<u>993 206</u>
Driftsresultat		<u>542 701</u>	<u>239 245</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 401	4 332
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	53 400	45 900
Annen rentekostnad		216 046	152 309
Resultat av finansposter		<u>-265 045</u>	<u>-193 877</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		277 656	45 367
Skattekostnad på ordinært resultat	7	81 810	42 594
Ordinært resultat		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>
Årsresultat		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		195 846	2 773
Sum overføringer		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>



Balanse			
Ofoten Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	297 500	379 310
Sum immaterielle eiendeler		<u>297 500</u>	<u>379 310</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	8 199 671	4 992 000
Sum varige driftsmidler		<u>8 199 671</u>	<u>4 992 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 497 171</u>	<u>5 371 310</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	436 381	237 794
Andre kortsiktige fordringer	3	0	6 458
Sum fordringer		<u>436 381</u>	<u>244 252</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>311 557</u>	<u>193 476</u>
Sum omløpsmidler		<u>747 938</u>	<u>437 728</u>
Sum eiendeler		<u>9 245 109</u>	<u>5 809 038</u>



Balanse			
Ofoten Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-936 600	-1 132 446
Sum opptjent egenkapital		<u>-936 600</u>	<u>-1 132 446</u>
Sum egenkapital	1	<u>63 400</u>	<u>-132 446</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 401 154	4 096 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 732 800	1 679 400
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 133 954</u>	<u>5 775 554</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 748	143 194
Skattetrekk og andre trekk		22 008	21 523
Annen kortsiktig gjeld	4	0	1 213
Sum kortsiktig gjeld		<u>47 756</u>	<u>165 930</u>
Sum gjeld		<u>9 181 709</u>	<u>5 941 484</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>9 245 109</u>	<u>5 809 038</u>
Harstad, 15.06.2017 Styret i Ofoten Eiendom AS			
_____ Ola B. Eidberg Styrets leder	_____ Knut M. Bendiksen Styremedlem	_____ Robert Fagerli Styremedlem	
Ofoten Eiendom AS		Side 4	



Årsregnskap

2016

Ofoten Eiendom AS

Org.nr: 999 075 363

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Ofoten Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 999 075 363

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Selskapet virksomhet er kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapet eier bygg/eiendom i Narvik som benyttes til utleie. Selskapets forretningsadresse er Harstad.

Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for endringer i valutakurser. Selskapet er i noen grad eksponert for endringer i rentenivået da selskapet har flytende rente. Selskapets soliditet og likviditet vurderes som svak. Ved behov bistår morselskapet med lån.

Fortsatt drift

Styret er innforstått med at aksjekapitalen er tapt. Selskapet har i 2015 og 2016 hatt store deler av bygningsmassen utleid til 2 leietakere noe som har medført positiv inntjening.

I 2016 ble det inngått avtale om salg av deler av eiendommen. Salget skulle gjennomføres når Ofoten Eiendom AS hadde avklart Festeavgiften på tomten. Resultat av dette ble at Ofoten Eiendom AS kjøpte tomten og det arbeides nå med fradeling. Salget vil bli gjennomført i 2017.

Ut fra dette mener styret at det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Regnskapet for 2016 er derfor avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

Fremtidig utvikling

Selskapet informerte i fjor at resterende bygningsmasse og eiendom skulle legges ut for salg. Som følge av avklaringen av festeavgiften er dette utsatt til 2017.

Rettvisende oversikt

Selskapets omsetning er i 2016 kr 1.134.297 som er en nedgang på kr 98.154 i forhold til året før. Selskapet fikk et overskudd i 2016 på kr 195.846 mot et overskudd i 2015 på kr 2.773. Selskapet har en totalkapital i 2016 på kr 9.245.109 mot kr 5.809.038 i 2015. Egenkapitalen er på 0,7 % mot -2,3 % i fjor

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

Likestilling

Selskapets styre består av 3 menn. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse og antall ansatte ikke funnet det nødvendig å iverksette ytterligere tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

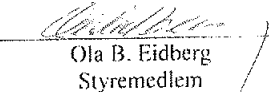
Bedriften driver ikke virksomhet som etter vår vurdering forurenser det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.


Disponering


Selskapets overskudd på kr 195.846 disponeres om følger:

<u>Avsatt til tidligere udekket tap</u>	kr 195.846
<u>Sum overføringer</u>	kr 195.846

Harstad, 12.06.2017
Styret i Ofoten Eiendom AS


Ola B. Eidberg
Styremedlem


Knut M. Bendiksen
Styremedlem


Robert Fagerli
Styremedlem



Resultatregnskap			
Ofoten Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Salgsinntekt		1 134 297	1 232 451
Sum driftsinntekter		<u>1 134 297</u>	<u>1 232 451</u>
Varekostnad		65 429	42 490
Avskrivning på driftsmidler	2	259 000	259 599
Annen driftskostnad	8	267 167	691 117
Sum driftskostnader		<u>591 597</u>	<u>993 206</u>
Driftsresultat		<u>542 701</u>	<u>239 245</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 401	4 332
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	53 400	45 900
Annen rentekostnad		216 046	152 309
Resultat av finansposter		<u>-265 045</u>	<u>-193 877</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		277 656	45 367
Skattekostnad på ordinært resultat	7	81 810	42 594
Ordinært resultat		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>
Årsresultat		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		195 846	2 773
Sum overføringer		<u>195 846</u>	<u>2 773</u>

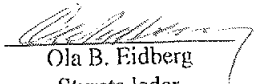



Balanse			
Ofoten Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	297 500	379 310
Sum immaterielle eiendeler		<u>297 500</u>	<u>379 310</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	8 199 671	4 992 000
Sum varige driftsmidler		<u>8 199 671</u>	<u>4 992 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 497 171</u>	<u>5 371 310</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	436 381	237 794
Andre kortsiktige fordringer	3	0	6 458
Sum fordringer		<u>436 381</u>	<u>244 252</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>311 557</u>	<u>193 476</u>
Sum omløpsmidler		<u>747 938</u>	<u>437 728</u>
Sum eiendeler		<u>9 245 109</u>	<u>5 809 038</u>

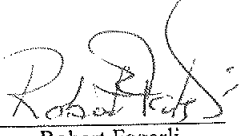


Balanse			
Ofoten Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-936 600	-1 132 446
Sum opptjent egenkapital		<u>-936 600</u>	<u>-1 132 446</u>
Sum egenkapital	1	<u>63 400</u>	<u>-132 446</u>
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 401 154	4 096 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 732 800	1 679 400
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 133 954</u>	<u>5 775 554</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 748	143 194
Skattetrekk og andre trekk		22 008	21 523
Annen kortsiktig gjeld	4	0	1 213
Sum kortsiktig gjeld		<u>47 756</u>	<u>165 930</u>
Sum gjeld		<u>9 181 709</u>	<u>5 941 484</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>9 245 109</u>	<u>5 809 038</u>

Harstad, 12.06.2017
Styret i Ofoten Eiendom AS


Ola B. Eidberg
Styrets leder


Knut M. Bendiksen
Styremedlem


Robert Fagerli
Styremedlem

Ofoten Eiendom AS Side 4



Noter

Ofoten Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er satt opp etter fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regler gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller inne ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler

Driftsinntekter og kostnader. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Skatt. Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % (25 % i 2015) 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note nr. 1 - Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
Egenkapital 31.12.2015	1 000 000	-1 132 446	-132 446
Årets resultat	0	195 846	195 846
<u>Egenkapital 31.12.2016</u>	<u>1 000 000</u>	<u>-936 600</u>	<u>63 400</u>



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 2 - Varige driftsmidler

	<u>Bygg</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelsekost i.t.t.	5 767 254	0	5 743 655
+ Tilgang i året	0	3 466 671	3 466 671
- Avgang i året (bokført verdi)	0	0	0
- Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12	1 034 254	0	1 034 254
= Bokført verdi 31.12.	<u>4 733 000</u>	<u>3 466 671</u>	<u>8 199 671</u>
Årets ordinære avskrivninger	259 000	0	259 000
Avskrivningstid	15-30 år	Ingen	

Note nr. 3 - Fordringer

Fordringer er vurdert til pålydende.
Samtlige fordringer forfaller til betalingen innen ett år etter regnskapsårets utgang.

Note nr. 4 - Mellomregning med foretak i samme konsern

Inkludert i postene utgjør mellomregning til foretak i samme konsern:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Øvrig langsiktig gjeld	-1 456 900	-1 411 700

For øvrig langsiktig gjelde er det utarbeidet låneavtale. Lånet er renteberegnet i henhold til avtale.
Renten for 2016 utgjør kr 53 400,-

Note nr. 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er kr 1 000 000,- fordelt på 1 000 aksjer à kr 1 000,-. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og det foreligger ingen vedtektsbestemmelser angående stemmerett.

Selskapets aksjonærer er:

<u>Navn</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Systeminvest AS	850	85,0 %
Robert Fagerli	150	15,0 %
<u>Sum</u>	<u>1 000</u>	<u>100,0 %</u>

Selskapet er et datterselskap av Systeminvest AS, med forretningsadresse i Harstad.
Systeminvest AS utarbeider ikke konsernregnskap da selskapet kommer inn under reglene for små foretak.



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 6 - Gjeld

Pantegjeld og lignende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 401 154	4 096 154
Sum	7 401 154	4 096 154

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Tomter, bygninger oa. fast eiendom	8 199 671	4 992 000
Sum	8 199 671	4 992 000

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	4 063 281	2 349 934
---	-----------	-----------

Morselskapet Systeminvest AS har i tillegg stillet kausjon med kr 3 400 000,-.

Note nr. 7 - Utsatt skatt/skattefordel og skattekostnad

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de forskjeller som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Det er beregnet utsatt skatt av følgende poster:

Midlertidige forskjeller fremkommer som følger:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>Endring</u>
Anleggsmidler	255 973	210 126	45 847
Fremførbart underskudd	-1 773 213	-1 449 711	-323 502
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 517 241	-1 239 585	-277 655
Anvendt skattesats: 24 % (25 % i 2015)			
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-379 310	-297 500	-81 810

I henhold til foreløpig regnskapsstandard for behandling av skatt er midlertidige negative og positive forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode utlignet og nettoført.

Nedenfor er det gitt en spesifikasjon over forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat før skattekostnad	277 656	45 367
+/- Permanente forskjeller	0	0
+/- Midlertidige forskjeller	45 847	35 400
Tidligere års fremførbart underskudd	-1 773 213	-1 853 981
Årets skattegrunnlag	-1 449 711	-1 773 213

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Betalbar inntektsskatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	81 810	42 594
Skattekostnad	81 810	42 594



Noter

Ofoten Eiendom AS

Note nr. 8 - Antall ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelser:

Daglig leder/styret

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret medlemmer i 2016

Revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Lovpålagt revisjon	8 750
Konsulentbistand	0
<u>Sum</u>	<u>8 750</u>

Beløpene er oppført inklusiv merverdiavgift



Revisjonsfirmaet Halvor Hunstad AS

Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapsførerselskap – Medlem av Den norske Revisorforening
Registrert revisor – Revisor-/Organisasjonsnr. 972 416 436 MVA

Til generalforsamlingen i Ofoten Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ofoten Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 195 846. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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.

Postadresse:
Boks 633, 9486 Harstad

Besøksadresse:
Margrethe Jørgensens vei 8

Telefon:
77 00 25 90

E-post:
halvor@rfhh.no



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 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 og årsberetningen. 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Harstad 13. juni 2017
Revisjonsfirma Halvor Hunstad AS



Halvor Hunstad
Registrert revisor