



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 177 141  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OKR EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vesterøyveien 15C  
3235 SANDEFJORD

### 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: Svein I. Sørensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.07.2018

### 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, 02.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 553 348	1 500 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 553 348</b>	<b>1 500 496</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	159 243	159 243
Annen driftskostnad	5	229 768	209 704
<b>Sum kostnader</b>		<b>389 011</b>	<b>368 947</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 164 336</b>	<b>1 131 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		651	1 503
Annen finansinntekt		195 181	
Verdiøkning av finansielle instrumenter			511 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195 832</b>	<b>512 811</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		253 610	
Annen rentekostnad		27 517	96 876
Annen finanskostnad		59 941	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>341 068</b>	<b>96 876</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 236</b>	<b>415 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 019 100</b>	<b>1 547 484</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	263 058	248 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		756 042	1 298 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</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, 11	6 457 671	9 693 164
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 457 671</b>	<b>9 693 164</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 457 671</b>	<b>9 693 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	485 104	471 891
Andre fordringer		20 373	28 253
Konsernfordringer		318 287	9 073
<b>Sum fordringer</b>		<b>823 765</b>	<b>509 217</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	13	3 185 831	3 354 059
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 185 831</b>	<b>3 354 059</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	155 231	557 792
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>155 231</b>	<b>557 792</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 164 827</b>	<b>4 421 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 622 498</b>	<b>14 114 231</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

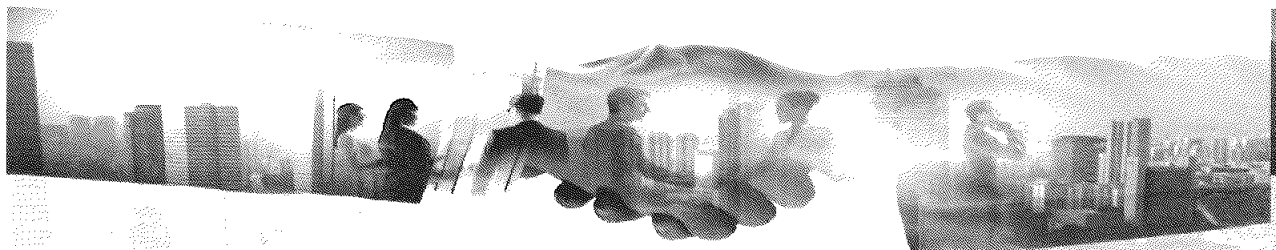
### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aksjekapital (400 aksjer à kr 917,50)	7, 8, 9, 10	367 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>367 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	7 198 962	7 508 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 198 962</b>	<b>7 508 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 565 962</b>	<b>7 908 669</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	251 462	251 835
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>251 462</b>	<b>251 835</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	480 149	2 990 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>480 149</b>	<b>2 990 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>731 611</b>	<b>3 241 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-1 796	7 285
Betalbar skatt	2	263 431	244 109
Skyldige offentlige avgifter		83 423	88 586
Annen kortsiktig gjeld		1 979 867	2 623 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 324 925</b>	<b>2 963 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 056 536</b>	<b>6 205 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 622 498</b>	<b>14 114 231</b>



## Årsregnskap for 2017

OKR EIENDOM AS

Org.nr. 989 177 141

### Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av Azets Insight AS





## Resultatregnskap for 2017 OKR EIENDOM AS

	Note	2017	2016
Salgsinntekt		1 553 348	1 500 496
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 553 348</b>	<b>1 500 496</b>
Lønnskostnad	4, 12	0	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(159 243)	(159 243)
Annen driftskostnad	5	(229 768)	(209 704)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(389 011)</b>	<b>(368 947)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 164 336</b>	<b>1 131 549</b>
Annen renteinntekt		651	1 503
Annen finansinntekt		195 181	0
Verdiøkning av finansielle instrumenter		0	511 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>195 832</b>	<b>512 811</b>
Verdireduksjon av finansielle instrumenter		(253 610)	0
Annen rentekostnad		(27 517)	(96 876)
Annen finanskostnad		(59 941)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(341 068)</b>	<b>(96 876)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(145 236)</b>	<b>415 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 019 100</b>	<b>1 547 484</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(263 058)	(248 566)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		756 042	1 298 918
<b>Sum</b>		<b>756 042</b>	<b>1 298 918</b>



## Balanse pr. 31. desember 2017 OKR EIENDOM AS

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 11	6 457 671	9 693 164
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 457 671</b>	<b>9 693 164</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 457 671</b>	<b>9 693 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	485 104	471 891
Andre fordringer		20 373	28 253
Konsernfordringer		318 287	9 073
<b>Sum fordringer</b>		<b>823 765</b>	<b>509 217</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	13	3 185 831	3 354 059
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 185 831</b>	<b>3 354 059</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	155 231	557 792
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>155 231</b>	<b>557 792</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 164 827</b>	<b>4 421 068</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>10 622 498</b>	<b>14 114 231</b>



**Balanse pr. 31. desember 2017**  
**OKR EIENDOM AS**

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (400 aksjer à kr 917,50)	7, 8, 9, 10	367 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>367 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	7 198 962	7 508 669
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 198 962</b>	<b>7 508 669</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 565 962</b>	<b>7 908 669</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	251 462	251 835
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>251 462</b>	<b>251 835</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	480 149	2 990 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>480 149</b>	<b>2 990 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>731 611</b>	<b>3 241 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		(1 796)	7 285
Betalbar skatt	2	263 431	244 109
Skyldige offentlige avgifter		83 423	88 586
Annen kortsiktig gjeld		1 979 867	2 623 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 324 925</b>	<b>2 963 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 056 536</b>	<b>6 205 562</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>10 622 498</b>	<b>14 114 231</b>

SANDEFJORD 10.07.2018,

  
Oddvar Kristoffersen  
Styrets leder / Daglig leder



## Noter 2017 OKR EIENDOM AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

### Spesifikasjon varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	542 000	10 696 511	11 238 511
Tilgang i året	0	1	1
Avgang i året	0	(3 076 250)	(3 076 250)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2017</b>	<b>542 000</b>	<b>7 620 262</b>	<b>8 162 262</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2017		(1 545 348)	(1 545 348)
Akkumulerte avskr. 31.12.2017		(1 704 591)	(1 704 591)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2017</b>	<b>542 000</b>	<b>5 915 671</b>	<b>6 457 671</b>
Årets avskrivninger		(159 243)	(159 243)
Økonomisk levetid		0 - 50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0 - 20 %</b>	

## Note 2 - Skatt

### Grunnlag for beregning av skatt

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	1 019 100	1 547 484
+/- Permanente forskjeller	122 532	(511 252)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(44 004)	(59 798)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 097 628</b>	<b>976 434</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 24%	263 431	244 109
Sum	263 431	244 109
+/- Endring i utsatt skatt	(373)	4 457
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>263 058</b>	<b>248 566</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	263 431	244 109
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>263 431</b>	<b>244 109</b>

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	1 049 312	1 093 315	(44 004)
Sum midlertidige forskjeller	1 049 312	1 093 315	(44 004)
<b>Utsatt skatt 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>251 835</b>	<b>251 462</b>	<b>373</b>



## Note 4 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	
Annen godtgjørelse	0	

Daglig leder har en fordring på selskapet på kr 1 581 996,-  
Renter er beregnet med kr 174,-

## Note 5 - Revisjonshonorar

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 33 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

## Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	485 104	471 891
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>485 104</b>	<b>471 891</b>

## Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2017	400 000	7 508 669	7 908 669
Reduksjon AK/overkurs	(33 000)	(1 065 749)	(1 098 749)
Årets resultat		756 042	756 042
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>367 000</b>	<b>7 198 962</b>	<b>7 565 962</b>

## Note 8 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2017

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Kristoffersen, Oddvar	400	100,00%
<b>Sum</b>	<b>400</b>	<b>100,00%</b>

## Note 9 - Aksjekapital

Foretaket har 400 aksjer, pålydende kr 917,50, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 367 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

## Note 10 - Aksjeinnehav

### Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder/ Styrets leder	Oddvar Kristoffersen	400



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i OKR Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning for 2017

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert OKR Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 756.042. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 og 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 (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 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.

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA | hlo@hlo.no | www.hlo.no



Medlem av Den norske Revisorforening



revisjon & rådgivning

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet for OKR Eiendom AS 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

## 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.

Sandefjord, 13. juli 2018  
HLO revisjon & rådgivning AS

Marthe Bjørnstad  
Statsautorisert revisor

