



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Karl Johan Kopreitan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2019

### 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, 29.04.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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	112 975	118 336
<b>Sum kostnader</b>		<b>186 875</b>	<b>192 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-180 875</b>	<b>-186 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12	38
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12</b>	<b>38</b>
Annen rentekostnad	3	369 731	212 390
Annen finanskostnad		525	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 256</b>	<b>212 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-370 244</b>	<b>-212 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-551 118</b>	<b>-398 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-551 118</b>	<b>-398 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-551 118</b>	<b>-398 588</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-551 118</b>	<b>-398 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-551 118	-398 588
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-551 118</b>	<b>-398 588</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 689 691	1 763 591
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 689 691</b>	<b>1 763 591</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 689 691</b>	<b>1 763 591</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Arbeider under utførelse	4	2 772 634	
<b>Sum varer</b>		<b>2 772 634</b>	
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 945	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 945</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		590	41 042
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>590</b>	<b>41 042</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 777 170</b>	<b>41 042</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 466 861</b>	<b>1 804 633</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	200 000	200 000
Overkurs	6	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	4 871 606	4 320 488
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 871 606</b>	<b>-4 320 488</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 667 606</b>	<b>-4 116 488</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		2 025 312
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 164 437	3 856 825
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 164 437</b>	<b>5 882 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 164 437</b>	<b>5 882 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 212 056	
Leverandørgjeld		732 480	24 428
Annen kortsiktig gjeld		25 495	14 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 970 030</b>	<b>38 984</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 134 467</b>	<b>5 921 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 466 861</b>	<b>1 804 633</b>



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.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er 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 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 12. april 2019  
BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018  
for  
IOC Eiendom AS**

**Foretaksnr. 994463985**



IOC Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<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	112 975	118 336
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>186 875</b>	<b>192 236</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(180 875)</b>	<b>(186 236)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		12	38
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12</b>	<b>38</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	3	369 731	212 390
Annen finanskostnad		525	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>370 256</b>	<b>212 390</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(370 244)</b>	<b>(212 353)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(551 118)</b>	<b>(398 588)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(551 118)</b>	<b>(398 588)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(551 118)</b>	<b>(398 588)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	6	(551 118)	(398 588)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(551 118)</b>	<b>(398 588)</b>



IOC Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	1 689 691	1 763 591
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 689 691</b>	<b>1 763 591</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 689 691</b>	<b>1 763 591</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Arbeider under utførelse	4	2 772 635	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 945	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 945</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd og kontanter		590	41 042
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 777 170</b>	<b>41 042</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 466 861</b>	<b>1 804 633</b>

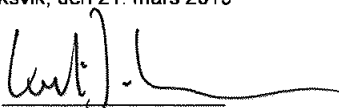


IOC Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	200 000	200 000
Overkurs	6	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>204 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	(4 871 606)	(4 320 488)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(4 871 606)</b>	<b>(4 320 488)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(4 667 606)</b>	<b>(4 116 488)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	2 025 312
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 164 437	3 856 825
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 164 437</b>	<b>5 882 137</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 164 437</b>	<b>5 882 137</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	4 212 056	0
Leverandørgjeld		732 480	24 428
Annen kortsiktig gjeld		25 495	14 556
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 970 030</b>	<b>38 984</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>9 134 467</b>	<b>5 921 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 466 861</b>	<b>1 804 633</b>

Leksvik, den 21. mars 2019



Karl Johan Kopreitan  
styrets leder



IOC Eiendom AS

## Noter 2018

### 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 1.1.2018 utgjorde kr 997.260. Pr 31.12.2018 utgjør ikke bokført utsatt skattefordel kr 1.075.147.



IOC Eiendom AS

## Noter 2018

### 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	603 333	619 328	1 222 661
+ Ordinære avskrivninger	73 900	0	73 900
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	603 333	619 328	1 296 561
Balansført verdi pr 31/12	1 689 691	0	1 689 691
Procentsats 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 7.000 ekskl mva. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 2.000 ekskl mva.

### Note 3 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består i lån fra selskapets eiere. Lånene er renteberegnet i 2018.



IOC Eiendom AS

**Noter 2018****Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner**

<b>Pantesikret gjeld</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	2.147.339
Kortsiktig gjeld:		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	4.212.056	0
<b>Sum</b>	<b>4.212.056</b>	<b>2.147.339</b>

**Bokført verdi av pantsatte eiendeler**

Varige driftsmidler	1.689.691	1.763.591
Arbeider under utførelse	2.772.635	0
<b>Sum</b>	<b>4.462.326</b>	<b>1.763.591</b>

**Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

<b>Eierstruktur pr 31.12.2018</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 6 - Aksjekapital**

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.	200.000	4.000	(4.320.488)	(4.116.488)
Årets resultat	-	-	(551.118)	(551.118)
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>200.000</b>	<b>4.000</b>	<b>(4.871.606)</b>	<b>(4.667.606)</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.