



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 402 241  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST NARVIK AS  
Forretningsadresse: Taraldsvikbakken 9A  
8517 NARVIK

### 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: Fredrik Ivarsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2019

### 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, 28.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		447 887	473 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>447 887</b>	<b>473 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6	647 416	291 993
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 027	16 580
Annen driftskostnad	6	934 015	334 850
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 588 458</b>	<b>643 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 140 571</b>	<b>-169 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155	108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>155</b>	<b>108</b>
Annen rentekostnad		165 028	179 210
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>165 028</b>	<b>179 210</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 873</b>	<b>-179 102</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-349 093</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-32 058
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 305 444	-162 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	7		-155 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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	4, 5	4 310 619	4 258 372
Maskiner og anlegg	4, 5		49 740
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<b>4 310 619</b>	<b>4 308 112</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 310 619</b>	<b>4 308 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			499 143
<b>Sum fordringer</b>			<b>499 143</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	511 965	257 149
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>511 965</b>	<b>257 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>511 965</b>	<b>756 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 822 584</b>	<b>5 064 404</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2, 7	620 000	620 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 9	-1 467 444	-162 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 467 444</b>	<b>-162 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-847 444</b>	<b>458 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 349 154	4 513 655
Øvrig langsiktig gjeld		1 222 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 571 154</b>	<b>4 513 655</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 571 154</b>	<b>4 513 655</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-2 378	14 240
Skyldige offentlige avgifter		29 503	16 191
Annen kortsiktig gjeld		71 749	62 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 874</b>	<b>92 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 670 028</b>	<b>4 606 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 822 584</b>	<b>5 064 404</b>



# Årsregnskap 2018

## Eiendom Invest Narvik AS



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		447 887	473 432
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>447 887</b>	<b>473 432</b>
Lønnskostnad	6	647 416	291 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	7 027	16 580
Annen driftskostnad	6	934 015	334 850
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 588 458</b>	<b>643 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 140 571</b>	<b>-169 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		155	108
Annen rentekostnad		165 028	179 210
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-164 873</b>	<b>-179 102</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-349 093</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	-32 058
Ordinært resultat		-1 305 444	-317 035
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	0	-155 035
Overført til udekket tap		1 305 444	162 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 305 444</b>	<b>-317 035</b>



## Balanse

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	4 310 619	4 258 372
Maskiner og anlegg	4, 5	0	49 740
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4</b>	<b>4 310 619</b>	<b>4 308 112</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 310 619</b>	<b>4 308 112</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	499 143
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>499 143</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	511 965	257 149
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>511 965</b>	<b>257 149</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>511 965</b>	<b>756 292</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 822 584</b>	<b>5 064 404</b>



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 7	620 000	620 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>620 000</b>	<b>620 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7, 9	-1 467 444	-162 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 467 444</b>	<b>-162 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-847 444</b>	<b>458 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelseser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 349 154	4 513 655
Øvrig langsiktig gjeld		1 222 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 571 154</b>	<b>4 513 655</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		-2 378	14 240
Skyldig offentlige avgifter		29 503	16 191
Annen kortsiktig gjeld		71 749	62 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 874</b>	<b>92 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 670 028</b>	<b>4 606 404</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 822 584</b>	<b>5 064 404</b>

Narvik, 23.05.2019  
Styret i Eiendom Invest Narvik AS

\_\_\_\_\_  
Fredrik Ivarsson  
styreleder/daglig leder



## Noter til regnskapet 2018

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris. Boligbygg avskrives ikke. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.



## Noter til regnskapet 2018

### Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	62	10 000	620 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Kirsten Ivarsson	62	100 %
<b>Sum</b>	<b>62</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Ingen Aksjer er eiet av styremedlemmer og daglig leder

### Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 29 512.

### Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	4 258 371	82 900	4 341 271
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	53 657		53 657
- Avgang i året		82 900	82 900
<b>= Anskaffelseskost 31.12.18</b>	<b>4 312 028</b>	<b>0</b>	<b>4 312 028</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	1 500		1 500
<b>= Bokført verdi 31.12.18</b>	<b>4 310 528</b>	<b>0</b>	<b>4 310 528</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 500	5 527	7 027
Økonomisk levetid	5 år	5 år	



## Noter til regnskapet 2018

### Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Kundefordringer	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	4 349 154	3 544 000

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 349 154	4 513 655
<b>Sum</b>	<b>4 349 154</b>	<b>4 513 655</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2018	2017
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	4 310 619	4 258 372
Driftsløsøre, inventar og utstyr	0	66 320
<b>Sum</b>	<b>4 310 619</b>	<b>4 324 692</b>

Det er ikke registrert andre sikkerhetsstillelser.

### Gjeld til aksjonærer/nærstående

Selskapet har gjeld til nærstående på kr. 1 222 000.

### Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	616 000	277 824
Arbeidsgiveravgift	31 416	14 169
<b>Sum</b>	<b>647 416</b>	<b>291 993</b>

Selskapet har i 2018 sysselsatt 1 årsverk.

Lønnsutgiftene gjelder daglig leder som er eneste ansatt

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Revisor

Selskapet har fravalgt revisor



## Noter til regnskapet 2018

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	620 000	0	-162 000	458 000
Årets resultat			-1 305 444	-1 305 444
Pr 31.12	620 000	0	-1 467 444	-847 444

### Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-32 058
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>-32 058</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 305 444	-349 093
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	115 790	129 590
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 189 654</b>	<b>-219 503</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	298 734	294 519	-4 215
Gevinst - og tapskonto	480 018	600 023	120 005
<b>Sum</b>	<b>778 752</b>	<b>894 542</b>	<b>115 790</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 299 713	-1 110 059	1 189 654
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 520 961	215 517	-1 305 444
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Noter til regnskapet 2018

### Note 9 Fortsatt drift

I 2018 er det foretatt omfattende vedlikehold av eiendommen i Fjordveien 96. Dette har bl. annet vært medvirkende til det negative resultatet for 2018.

Etter fullført oppgradering av Fjordveien 96 vil leilighetene i bygget bli solgt.