



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Per Trygve Kongsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2018

### 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, 11.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		534 473	1 134 297
<b>Sum inntekter</b>		<b>534 473</b>	<b>1 134 297</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			65 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	259 000	259 000
Annen driftskostnad	8	434 318	267 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>693 318</b>	<b>591 597</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-158 845</b>	<b>542 701</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 968	4 401
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 968</b>	<b>4 401</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 800	53 400
Annen rentekostnad		220 979	216 046
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>267 779</b>	<b>269 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 811</b>	<b>-265 045</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-423 656</b>	<b>277 656</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-85 045	81 810
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-338 611</b>	<b>195 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-338 611</b>	<b>195 846</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-338 611</b>	<b>195 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-338 611</b>	<b>195 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-338 611	195 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-338 611</b>	<b>195 846</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	382 545	297 500
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>382 545</b>	<b>297 500</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	7 940 671	8 199 671
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 940 671</b>	<b>8 199 671</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 323 216</b>	<b>8 497 171</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	517 230	436 381
Andre fordringer	3	10 890	
<b>Sum fordringer</b>		<b>528 120</b>	<b>436 381</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 864	311 557
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 864</b>	<b>311 557</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>530 984</b>	<b>747 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 854 200</b>	<b>9 245 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 275 211	936 600
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 275 211</b>	<b>-936 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>	1	<b>-275 211</b>	<b>63 400</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 954 849	7 401 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 087 500	1 732 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 042 349</b>	<b>9 133 954</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 042 349</b>	<b>9 133 954</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 862	25 748
Skyldige offentlige avgifter			22 008
Annen kortsiktig gjeld	4	4 201	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 063</b>	<b>47 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 129 412</b>	<b>9 181 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 854 200</b>	<b>9 245 109</b>



## Ofoten Eiendom AS

Organisasjonsnummer: 999 075 363

### Årsberetning 2017

#### 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. I 2016 ble det inngått avtale om salg av deler av eiendommen. Salget skulle gjennomføres når Ofoten Eiendom AS hadde avklart festeavgift/fradeling av tomten. Resultat av dette ble at Ofoten Eiendom AS kjøpte tomten og fradelingen ble godkjent i 2017. Salget gjennomføres i 2018.

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 2017 er derfor avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

#### Fremtidig utvikling

Selskapet informerte i 2016 og 2017 at resterende bygningsmasse og eiendom skulle legges ut for salg. Som følge av avklaringen av festeavgiften/fradeling ble dette utsatt. Selskapet har i slutten av 2017 inngått forhandler men en aktør for salg av resterende bygningsmasse. Forholdet forventes avklart første halvår 2018.

#### Rettvisende oversikt

Selskapets omsetning er i 2017 kr 534.473 som er en nedgang på kr 599.824 i forhold til året før. Årsak til nedgangen skyldes at en leietaker har avsluttet sitt leieforhold. Selskapet fikk et underskudd i 2017 på kr 338.611 mot et overskudd i 2016 på kr 195.846. Selskapet har en total kapital i 2017 på kr 8.854.200 mot kr 9.245.109 i 2016. Egenkapitalen er på -3,1 % mot 0,7% i fjor

#### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte

#### Likestilling

Selskapets styre består av 4 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 forurensar det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

#### Disponering

Selskapets underskudd på kr 338.611 dekkes om følger:

Overført til udekket tap	kr 338.611
<u>Sum overføringer</u>	<u>kr 338.611</u>

Harstad, 12.06.2018  
Styret i Ofoten Eiendom AS

Per Trygve Kongsnes  
Styrets leder

Robert Fagerli  
Styremedlem

Emil Eidberg  
Styremedlem

Pål B. Bendiksen  
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 23 % (24% i 2016) 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 31.12.2016	1 000 000	-936 600	63 400
Årets resultat	0	-338 611	-338 611
<u>Egenkapital 31.12.2017</u>	<u>1 000 000</u>	<u>-1 275 211</u>	<u>-275 211</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	3 466 671	9 233 925
+ Tilgang i året	0	0	0
- Avgang i året (bokført verdi)	0	0	0
- Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12	1 293 254	0	1 293 254
= Bokført verdi 31.12.	4 474 000	3 466 671	7 940 671
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:

	2017	2016
Øvrig langsiktig gjeld	-1 803 700	-1 456 900

For øvrig langsiktig gjelde er det utarbeidet låneavtale. Lånet renteberegnes i henhold til avtale. Renten for 2017 utgjør kr 46 800,-

#### 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 %
Sum	1 000	100,0 %

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:

	2017	2016
- Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 954 849	7 401 154
Sum	6 954 849	7 401 154

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

	2017	2016
- Tomter, bygninger oa. fast eiendom	7 940 671	8 199 671
Sum	7 940 671	8 199 671

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	3 482 930	4 063 281
---	-----------	-----------

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:

	2016	2017	Endring
Anleggsmidler	210 126	148 886	61 240
Fremførbart underskudd	-1 449 711	-1 812 127	-323 502
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 239 585	-1 663 241	-277 655
Anvendt skattesats: 23 % (24 % i 2016)			
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-297 500	-382 545	-85 045

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.

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-423 656	277 656
+/- Permanente forskjeller	0	0
+/- Midlertidige forskjeller	61 240	45 847
Tidligere års fremførbart underskudd	-1 449 711	-1 773 213
Årets skattegrunnlag	-1 812 127	-1 449 711

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

	2017	2016
Betalbar inntektsskatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-85 045	81 810
Skattekostnad	-85 045	81 810



## 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 2017

Revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Lovpålagt revisjon	7 500
Konsulentbistand	0
<u>Sum</u>	<u>7 500</u>

Beløpene er oppført eksklusiv merverdiavgift



*Årsregnskap*

**2017**

*Ofoten Eiendom AS*

*Org.nr: 999 075 363*

***Innhold:***

*Årsberetning*  
*Resultatregnskap*  
*Balanse*  
*Noter*  
*Revisjonsberetning*



<b>Resultatregnskap</b>			
Ofoten Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Salgsinntekt		534 473	1 134 297
Sum driftsinntekter		<u>534 473</u>	<u>1 134 297</u>
Varekostnad		0	65 429
Avskrivning på driftsmidler	2	259 000	259 000
Annen driftskostnad	8	434 318	267 167
Sum driftskostnader		<u>693 318</u>	<u>591 597</u>
Driftsresultat		<u>-158 845</u>	<u>542 701</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 968	4 401
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 800	53 400
Annen rentekostnad		220 979	216 046
Resultat av finansposter		<u>-264 811</u>	<u>-265 045</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-423 656	277 656
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-85 045	81 810
Ordinært resultat		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>
Årsresultat		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	195 846
Overført til udekket tap		338 611	0
Sum overføringer		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>



<b>Balanse</b>			
Ofoten Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	7	382 545	297 500
Sum immaterielle eiendeler		<u>382 545</u>	<u>297 500</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 940 671	8 199 671
Sum varige driftsmidler		<u>7 940 671</u>	<u>8 199 671</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 323 216</u>	<u>8 497 171</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	517 230	436 381
Andre kortsiktige fordringer	3	10 890	0
Sum fordringer		<u>528 120</u>	<u>436 381</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>2 864</u>	<u>311 557</u>
Sum omløpsmidler		<u>530 984</u>	<u>747 938</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>8 854 200</u>	<u>9 245 109</u>

**Balanse**

## Ofoten Eiendom AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 275 211	-936 600
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 275 211</u>	<u>-936 600</u>
Sum egenkapital	1	<u>-275 211</u>	<u>63 400</u>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 954 849	7 401 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 087 500	1 732 800
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 042 349</u>	<u>9 133 954</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 862	25 748
Skattetrekk og andre trekk		0	22 008
Annen kortsiktig gjeld	4	4 201	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>87 063</u>	<u>47 756</u>
Sum gjeld		<u>9 129 412</u>	<u>9 181 709</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>8 854 200</u>	<u>9 245 109</u>

Harstad, 12.06.2018  
Styret i Ofoten Eiendom AS

Per Trygve Kongsnes  
Styrets leder

Robert Fagerli  
Styremedlem

Emil Eidberg  
Styremedlem

Pål B. Bendiksen  
Styremedlem



*Årsregnskap*

**2017**

*Ofoten Eiendom AS*

*Org.nr: 999 075 363*

***Innhold:***

*Årsberetning*  
*Resultatregnskap*  
*Balanse*  
*Noter*  
*Revisjonsberetning*



Ofoten Eiendom AS  
Organisasjonsnummer: 999 075 363

**Årsberetning 2017**

**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. I 2016 ble det inngått avtale om salg av deler av eiendommen. Salget skulle gjennomføres når Ofoten Eiendom AS hadde avklart festeavgift/fradeling av tomten. Resultat av dette ble at Ofoten Eiendom AS kjøpte tomten og fradelingen ble godkjent i 2017. Salget gjennomføres i 2018.

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 2017 er derfor avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.

**Fremtidig utvikling**

Selskapet informerte i 2016 og 2017 at resterende bygningsmasse og eiendom skulle legges ut for salg. Som følge av avklaringen av festeavgiften/fradeling ble dette utsatt. Selskapet har i slutten av 2017 inngått forhandler men en aktør for salg av resterende bygningsmasse. Forholdet forventes avklart første halvår 2018.

**Rettsvisende oversikt**

Selskapets omsetning er i 2017 kr 534.473 som er en nedgang på kr 599.824 i forhold til året før. Årsak til nedgangen skyldes at en leietaker har avsluttet sitt leieforhold. Selskapet fikk et underskudd i 2017 på kr 338.611 mot et overskudd i 2016 på kr 195.846. Selskapet har en total kapital i 2017 på kr 8.854.200 mot kr 9.245.109 i 2016. Egenkapitalen er på -3,1 % mot 0,7% i fjor

**Arbeidsmiljø**

Selskapet har ingen ansatte

**Likestilling**

Selskapets styre består av 4 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**

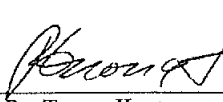
Bedriften driver ikke virksomhet som etter vår vurdering forurensar det ytre miljø, og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

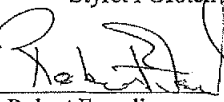
**Disponering**

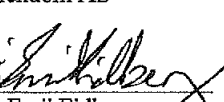
Selskapets underskudd på kr 338.611 dekkes om følger:

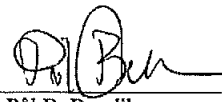
Overført til udekket tap	kr 338.611
Sum overføringer	kr 338.611

Harstad, 12.06.2018  
Styret i Ofoten Eiendom AS

  
Per Trygve Kongsnes  
Styrets leder

  
Robert Fagerli  
Styremedlem

  
Emil Eidberg  
Styremedlem

  
Pål B. Bendiksen  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>				
Ofoten Eiendom AS				
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	Note	2017	2016	
Salgsinntekt		534 473	1 134 297	
Sum driftsinntekter		<u>534 473</u>	<u>1 134 297</u>	
Varekostnad		0	65 429	
Avskrivning på driftsmidler	2	259 000	259 000	
Annen driftskostnad	8	434 318	267 167	
Sum driftskostnader		<u>693 318</u>	<u>591 597</u>	
Driftsresultat		<u>-158 845</u>	<u>542 701</u>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt		2 968	4 401	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 800	53 400	
Annen rentekostnad		220 979	216 046	
Resultat av finansposter		<u>-264 811</u>	<u>-265 045</u>	
Ordinært resultat før skattekostnad		-423 656	277 656	
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-85 045	81 810	
Ordinært resultat		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>	
Årsresultat		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>	
<b>Overføringer</b>				
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	195 846	
Overført til udekket tap		338 611	0	
Sum overføringer		<u>-338 611</u>	<u>195 846</u>	

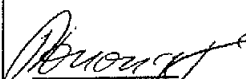



<b>Balanse</b>			
Ofoten Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	7	382 545	297 500
Sum immaterielle eiendeler		<u>382 545</u>	<u>297 500</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	7 940 671	8 199 671
Sum varige driftsmidler		<u>7 940 671</u>	<u>8 199 671</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 323 216</u>	<u>8 497 171</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	517 230	436 381
Andre kortsiktige fordringer	3	10 890	0
Sum fordringer		<u>528 120</u>	<u>436 381</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>2 864</u>	<u>311 557</u>
Sum omløpsmidler		<u>530 984</u>	<u>747 938</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>8 854 200</u>	<u>9 245 109</u>

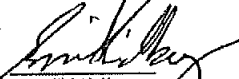



<b>Balanse</b>			
Ofoten Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 275 211	-936 600
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 275 211</u>	<u>-936 600</u>
Sum egenkapital	1	<u>-275 211</u>	<u>63 400</u>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 954 849	7 401 154
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 087 500	1 732 800
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 042 349</u>	<u>9 133 954</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		82 862	25 748
Skattetrekk og andre trekk		0	22 008
Annen kortsiktig gjeld	4	4 201	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>87 063</u>	<u>47 756</u>
Sum gjeld		<u>9 129 412</u>	<u>9 181 709</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>8 854 200</u>	<u>9 245 109</u>

12.06.  
Harstad, 28.02.2018  
Styret i Ofoten Eiendom AS

  
Per Trygve Korngsnes  
Styrets leder

  
Robert Fagerli  
Styremedlem

  
Emil Eidberg  
Styremedlem

  
Pål B. Bendiksen  
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 23 % (24% i 2016) 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 31.12.2016	1 000 000	-936 600	63 400
Årets resultat	0	-338 611	-338 611
<u>Egenkapital 31.12.2017</u>	<u>1 000 000</u>	<u>-1 275 211</u>	<u>-275 211</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	3 466 671	9 233 925
+ Tilgang i året	0	0	0
- Avgang i året (bokført verdi)	0	0	0
- Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12	1 293 254	0	1 293 254
= Bokført verdi 31.12.	4 474 000	3 466 671	7 940 671
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>2017</u>	<u>2016</u>
Øvrig langsiktig gjeld	-1 803 700	-1 456 900

For øvrig langsiktig gjelde er det utarbeidet låneavtale. Lånet renteberegnes i henhold til avtale. Renten for 2017 utgjør kr 46 800,-

#### 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 forcligger 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 %
Sum	1 000	100,0 %

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:*

	2017	2016
- Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 954 849	7 401 154
Sum	6 954 849	7 401 154

*Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:*

	2017	2016
- Tomter, bygninger oa. fast eiendom	7 940 671	8 199 671
Sum	7 940 671	8 199 671

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	3 482 930	4 063 281
---	-----------	-----------

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:*

	2016	2017	Endring
Anleggsmidler	210 126	148 886	61 240
Fremførbart underskudd	-1 449 711	-1 812 127	-323 502
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 239 585	-1 663 241	-277 655
Anvendt skattesats: 23 % (24 % i 2016)			
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	-297 500	-382 545	-85 045

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.

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-423 656	277 656
+/- Permanente forskjeller	0	0
+/- Midlertidige forskjeller	61 240	45 847
Tidligere års fremførbart underskudd	-1 449 711	-1 773 213
Årets skattegrunnlag	-1 812 127	-1 449 711

*Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:*

	2017	2016
Betalbar inntektsskatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	-85 045	81 810
Skattekostnad	-85 045	81 810



## 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 2017

Revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med:

Lovpålagt revisjon	7 500
Konsulentbistand	0
<u>Sum</u>	<u>7 500</u>

Beløpene er oppført eksklusiv merverdiavgift



Til generalforsamlingen i

**Ofoten Eiendom AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Ofoten Eiendom AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 338 611. 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 (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 informasjon i 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### REVIGO

NO 993 108 154 Revigo AS  
NO 972 415 790 Revigo Harstad AS  
NO 998 908 396 Revigo Narvik AS  
kontor Brønnøy

Margrethe Jørgensens vei 1a, 9406 Harstad  
Dronningens gate 45, 8514 Narvik  
Storgata 75, 8900 Brønnøysund



[www.revigo.no](http://www.revigo.no)

Telefon: 77 00 64 00

[post@revigo.no](mailto:post@revigo.no)

Autorisert regnskapsførerselskap

Medlem av Den norske Revisorforening



## *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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Harstad, 12. juni 2018

**Revigo Harstad AS**

  
Oddvar Teigland  
Registrert revisor

REVIGO

NO 993 108 154 Revigo AS  
NO 972 415 790 Revigo Harstad AS  
NO 998 908 396 Revigo Narvik AS  
kontor Brønnøy

Margrethe Jørgensens vei 1a, 9406 Harstad  
Dronningens gate 45, 8514 Narvik  
Storgata 75, 8900 Brønnøysund



[www.revigo.no](http://www.revigo.no)

Telefon: 77 00 64 00

[post@revigo.no](mailto:post@revigo.no)

Autorisert regnskapsfører selskap  
Medlem av Den norske Revisorforening