



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 050 170  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SORTLAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 22  
8400 SORTLAND

### 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: Eirik Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

### 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, 02.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			
Annen driftsinntekt		1 961 787	1 483 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 961 787</b>	<b>1 483 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		8 286	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	673 602	534 315
Annen driftskostnad		842 632	543 943
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 524 521</b>	<b>1 078 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>437 267</b>	<b>405 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 719	79 122
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 719</b>	<b>79 122</b>
Annen rentekostnad		254 120	206 370
Annen finanskostnad	12	530 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>784 120</b>	<b>206 370</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-710 401</b>	<b>-127 248</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 134</b>	<b>277 896</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-75 960	65 388
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-197 174</b>	<b>212 508</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-197 174</b>	<b>212 508</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-197 174</b>	<b>212 508</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-197 174</b>	<b>212 508</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-197 174	212 508



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sum overføringer og disponeringer		-197 174	212 508



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	8 735 220	7 435 845
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	148 597	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 883 817</b>	<b>7 435 845</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	12	530 129	1 169 797
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>530 129</b>	<b>1 169 797</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 413 946</b>	<b>8 605 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	408 278	261 399
Andre fordringer		146 425	149 502
<b>Sum fordringer</b>		<b>554 703</b>	<b>410 901</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 809 484	706 136
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 809 484</b>	<b>706 136</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 364 187</b>	<b>1 117 037</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 778 133</b>	<b>9 722 679</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Selskapskapital	2, 10, 13	363 707	300 000
Overkurs	13	236 293	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10, 13	3 885 384	3 570 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 885 384</b>	<b>3 570 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 485 384</b>	<b>3 870 810</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	183 580	123 140
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>183 580</b>	<b>123 140</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 418 750	5 262 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 418 750</b>	<b>5 262 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 602 330</b>	<b>5 385 371</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 148	2 625
Betalbar skatt	9	119 231	214 921
Skyldige offentlige avgifter		70 556	
Annen kortsiktig gjeld		372 485	248 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>690 419</b>	<b>466 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 292 749</b>	<b>5 851 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 778 133</b>	<b>9 722 679</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	8	6 418 750	5 262 231



## Sortland Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977 050 170

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

#### 1. Regnskapsprinsipper

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

Det er ikke gjort unntak fra periodiseringsprinsippene.

#### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet).

Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenestene leveres.

#### Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Hvis virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi, foretas det nedskrivning til virkelig verdi basert på prinsippene i regnskapsstandarden om nedskrivning.

#### Valuta

Eventuell pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Ved eventuelle transaksjoner og sikring brukes terminkurs.

#### 2. Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 363 707,-, fordelt på 300 aksjer à kr 1 212,35667,-.

Alle aksjer gir lik rett i selskapet.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Eier andel	Verv i selskapet
Torstein Johansen Eiendom AS	70,33 %	
Kanstad Eiendom AS	29,67 %	
	<b>100,00 %</b>	

Selskapet eier ikke egne aksjer.

#### 3. Antall ansatte

Selskapets har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

#### 4. Ytelser til ledende personer

Godtgjørelse til ledelsen:

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til medlemmene av styret.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til daglig leder.

Revisor:

Selskapet har valgt bort revisjon.



### Sortland Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977 050 170

#### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

##### 5. Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhetsstillelser til ledende personer, aksjeeiere, deres nærstående eller ansatte.

##### 6. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Fast eiendom	Driftsløsøre osv	Sum
Anskaffelseskost 01.01	16 327 385	189 834	16 517 219
Tilgang	291 612	149 162	440 774
Avgang	0		0
Anskaffelseskost 31.12	16 618 997	338 996	16 957 993
Akkumulerte avskrivninger	-7 883 777	-190 399	-8 074 176
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>8 735 220</b>	<b>148 597</b>	<b>8 883 817</b>

Årets avskrivninger	667 737	5 865	<b>673 602</b>
Forventet økonomisk levetid	5 - 50 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Endring i avskrivningsplan	Nei	Nei	

##### 7. Fordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende med fradrag for avsetning for tap. For 2016 er det avsatt kr 0,- i tap på kundefordringer.

##### 8. Fordring, gjeld, garantiforpliktelser

Gjeld med forfall senere enn 5 år:

Gjeld til kredittinstitusjoner kr 5 680 750

Gjeld sikret ved pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner kr 6 418 750

Gjennomsnittlig rente for rentebærende gjeld har vært 3,8 %.

Balanseført verdi pantsatte eiendeler:

Anleggsmidler	kr	8 735 220
Varer	kr	
Fordringer	kr	
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>8 735 220</b>

##### 9. Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	kr	119 231
Beregnet refusjonsskatt	kr	0
Endring utsatt skatt	kr	-195 191
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>kr</b>	<b>-75 960</b>



## Sortland Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977 050 170

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2016

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	kr	-273 134
Permanente forskjeller	kr	-107
Midlertidige forskjeller	kr	750 166
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>kr</b>	<b>476 925</b>

Årets utsatte skatt/ skattefordel fremkommer som følger:

		<b>2 016</b>	<b>2 015</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	kr	-634 030	-233 602	-400 428
Omløpsmidler	kr	0	0	0
Langsiktig gjeld	kr	0	0	0
Kortsiktig gjeld	kr	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	kr	1 398 948	1 748 686	-349 738
Underskudd til fremføring	kr	0	0	0
Annet	kr	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>kr</b>	<b>764 918</b>	<b>1 515 084</b>	<b>-750 166</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>kr</b>	<b>183 580</b>	<b>378 771</b>	<b>-195 191</b>
Utsatt skatt Sortland Kontorsenter AS (innfusjonert i 2016)			-255 631	
			<b>123 140</b>	

### 10. Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	300 000	0	3 570 810	3 870 810
Fusjon	63 707	236 293	511 749	811 749
Årets resultat	-	-	-197 174	-197 174
Utbytteavsetning	-	-	0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>363 707</b>	<b>236 293</b>	<b>3 885 385</b>	<b>4 485 384</b>

### 11. Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### 12. Finansielle anleggsmidler

Posten Andre langsiktige fordringer består av lån til Sortland Mat & Vinhus AS.

Lånet er relatert til fordeling av kostnader i forbindelse med nødvendig ombygging for start av restaurant- og cateringdrift.

Lånet skal nedbetales over 10 år fom september 2014. I 2016 har det vært beregnet en effektiv rente på 5,25%.

Det er i året ettergitt kr 530 000,- av fordringen.

### 13. Fusjon

Sortland Eiendom AS, som overtakende selskap, og Sortland Kontorsenter AS er i året fusjonert sammen.

Fusjonen ble gjennomført som en alminnelig opptaksfusjon, med regnskaps- og skattemessig kontinuitet.

Det ble utstedt vederlagsaksjer ved oppskrivning av pålydende på aksjene.



## Sortland Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977 050 170

### ÅRSBERETNING FOR 2016

#### 1. Virksomhetens art og lokalisering

Sortland Eiendom AS virksomhet er utleie av fast eiendom.  
Selskapet er lokalisert i Sortland kommune.

#### 2. Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets virksomhet og av dets stilling.  
Selskapet har i året fusjonert med Sortland Kontorsenter AS. Viser til omtale i note.  
Selskapet er eksponert for renteendringer pga lånegjeld.

Den likviditetsmessige situasjonen i selskapet anses å være tilfredsstillende.

#### 3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke forsknings- og utviklingskostnader.

#### 4. Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

#### 5. Arbeidsmiljøet

Styret og daglig leder mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende.  
Det er ikke iverksatt tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.  
Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

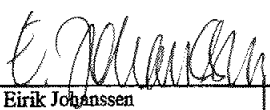
#### 6. Likestilling

Selskapet har ingen ansatte.  
Styret består av to menn.  
Etter vår oppfatning er likestillings spørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

#### 7. Ytre miljø

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Sortland, den 27.04.2017

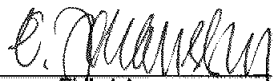
  
Eirik Johannsen  
Styrets leder/ daglig leder

  
Ole-Jacob Eivind Kanstad  
Styremedlem

**Balanse**

Sortland Eiendom AS

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 1 212,35667,-)	2, 10, 13	363 707	300 000
Overkurs	13	236 293	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10, 13	3 885 384	3 570 810
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 885 384</b>	<b>3 570 810</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 485 384</b>	<b>3 870 810</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	9	183 580	123 140
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>183 580</b>	<b>123 140</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	8	6 418 750	5 262 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 418 750</b>	<b>5 262 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 148	2 625
Betalbar skatt	9	119 231	214 921
Skyldig offentlige avgifter		70 556	0
Annen kortsiktig gjeld		372 485	248 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>690 419</b>	<b>466 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 292 749</b>	<b>5 851 870</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 778 133</b>	<b>9 722 679</b>
Pantstillelser	8	6 418 750	5 262 231

Sortland, 27.04.2017  
Styret i Sortland Eiendom AS  
Eirik Johansen  
Styrets leder/ daglig leder  
Ole-Jacob Eivind Kanstad  
Styremedlem