



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 463 985
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: IOC EIENDOM AS
Forretningsadresse: Dybdahls veg 1
7051 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 19.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 26.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 802 593	
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum inntekter		9 808 593	6 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		6 182 926	
Avskrivning på varige driftsmidler			73 900
Annen driftskostnad	1	426 617	112 975
Sum kostnader		6 609 543	186 875
Driftsresultat		3 199 050	-180 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	12
Sum finansinntekter		8	12
Annen rentekostnad	2	729 536	369 731
Annen finanskostnad		70	525
Sum finanskostnader		729 606	370 256
Netto finans		-729 598	-370 244
Ordinært resultat før skattekostnad		2 469 452	-551 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 469 452	-551 118
Årsresultat		2 469 452	-551 118
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 469 452	-551 118
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	2 469 452	-551 118
Sum overføringer og disponeringer		2 469 452	-551 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4		1 689 691
Sum varige driftsmidler			1 689 691
Sum anleggsmidler		0	1 689 691
Omløpsmidler			
Varer			
Arbeider under utførelse	3,4	9 715 630	2 772 634
Sum varer		9 715 630	2 772 634
Fordringer			
Andre fordringer		20 415	3 945
Sum fordringer		20 415	3 945
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		2 230	590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 230	590
Sum omløpsmidler		9 738 274	2 777 170
SUM EIENDELER		9 738 274	4 466 861
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	200 000	200 000
Overkurs	6	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		204 000	204 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	2 402 154	4 871 606
Sum opptjent egenkapital		-2 402 154	-4 871 606
Sum egenkapital		-2 198 154	-4 667 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 300 000	
Øvrig langsiktig gjeld	2	4 449 200	4 164 437
Sum annen langsiktig gjeld		11 749 200	4 164 437
Sum langsiktig gjeld		11 749 200	4 164 437
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		4 212 056
Leverandørgjeld		164 381	732 480
Annen kortsiktig gjeld		22 847	25 495
Sum kortsiktig gjeld		187 228	4 970 030
Sum gjeld		11 936 428	9 134 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 738 274	4 466 861



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i loc Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til loc Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 andre 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.

Trondheim, 2. april 2020
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2019
for
IOC Eiendom AS**

Foretaksnr. 994463985



IOC Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		9 802 593	0
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum driftsinntekter		9 808 593	6 000
Driftskostnader			
Endring i beh. av varer under tilvirkning		6 182 926	0
Avskrivning på varige driftsmidler		0	73 900
Annen driftskostnad	1	426 617	112 975
Sum driftskostnader		6 609 543	186 875
DRIFTSRESULTAT		3 199 050	(180 875)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8	12
Sum finansinntekter		8	12
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	729 536	369 731
Annen finanskostnad		70	525
Sum finanskostnader		729 606	370 256
NETTO FINANSPOSTER		(729 598)	(370 244)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 469 452	(551 118)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		2 469 452	(551 118)
ÅRSRESULTAT		2 469 452	(551 118)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	2 469 452	(551 118)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		2 469 452	(551 118)



IOC Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,4	0	1 689 691
Sum varige driftsmidler		0	1 689 691
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 689 691
OMLØPSMIDLER			
Arbeider under utførelse	3,4	9 715 630	2 772 635
Fordringer			
Andre fordringer		20 415	3 945
Sum fordringer		20 415	3 945
Bankinnskudd og kontanter		2 230	590
SUM OMLØPSMIDLER		9 738 274	2 777 170
SUM EIENDELER		9 738 274	4 466 861



IOC Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	200 000	200 000
Overkurs	6	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		204 000	204 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(2 402 154)	(4 871 606)
Sum opptjent egenkapital		(2 402 154)	(4 871 606)
SUM EGENKAPITAL		(2 198 154)	(4 667 606)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 300 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	2	4 449 200	4 164 437
Sum annen langsiktig gjeld		11 749 200	4 164 437
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 749 200	4 164 437
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	4 212 056
Leverandørgjeld		164 381	732 480
Annen kortsiktig gjeld		22 847	25 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 228	4 970 030
SUM GJELD		11 936 428	9 134 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 738 274	4 466 861

Leksvik, den 19. mars 2020

Karl Johan Kopreitan
styrets leder



IOC Eiendom AS

Noter 2019

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.

Tilvirkningskontrakter - løpende avregning

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

Opptjent, ikke fakturert inntekt knyttet til tilvirkningskontrakter er presentert på linjen utført ikke fakturert produksjon i balansen. Hvis akonto betaling fra kunder overstiger opptjent inntekt presenteres overskytende som forskudd fra kunder under annen kortsiktig gjeld.

Prosjekter i egen regi

Prosjekter for egen regning og risiko, dvs at det på igangsettingstidspunktet ikke foreligger kontrakter om salg av prosjektet, er i regnskapet presentert som arbeider under utførelse.

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.



IOC Eiendom AS

Noter 2019

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 (22 %) 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 1.1.2019 utgjorde kr 1.075.147. Pr 31.12.2019 utgjør ikke bokført utsatt skattefordel kr 531.868.



IOC Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 - 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 18.325 ekskl mva. Det er ikke utbetalt godtgjørelse for andre tjenester.

Note 2 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld består i lån fra selskapets eiere. Lånene er renteberegnet i 2019.

Note 3 - Arbeider under utførelse

Selskapets faste eiendom er omklassifisert til linjen for arbeider under utførelse i årsregnskapet da eiendommen er under prosjektering av boliger for salg.

Note 4 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7.300.000	0
Kortsiktig gjeld:		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	4.212.056
Sum	7.300.000	4.212.056
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Varige driftsmidler	0	1.689.691
Arbeider under utførelse	9.715.630	2.772.635
Sum	9.715.630	4.462.326



IOC Eiendom AS

Noter 2019**Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

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

Eierstruktur pr 31.12.2019	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
Trym Næring AS	Trondheim	100.000	50 %
Treff AS	Leksvik	100.000	50 %
Sum		200.000	100 %

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	(4.871.606)	(4.667.606)
Årets resultat	-	-	2.469 452	2.470.395
Egenkapital 31.12.	200.000	4.000	(2.402 154)	(2.198.154)

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Styret gjør oppmerksom på at hele aksjekapitalen er tapt. 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.

Selskapet har begynt å utvikle selskapets eiendom. Deler av eiendomsmassen er solgt i 2019. Det vil komme ytterligere inntekter ved utvikling og salg av resterende eiendom.