



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 939 905 308
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SYLTERN EIENDOM AS
Forretningsadresse: 7170 ÅFJORD

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: Jan Syltern
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2017

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 368 877	1 256 998
Sum inntekter		1 368 877	1 256 998
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 581	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	425 000	425 000
Annen driftskostnad	2	750 221	746 978
Sum kostnader		1 234 802	1 171 978
Driftsresultat		134 075	85 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		807	9 114
Sum finansinntekter		807	9 114
Annen rentekostnad		55 674	74 370
Sum finanskostnader		55 674	74 370
Netto finans		-54 867	-65 256
Ordinært resultat før skattekostnad		79 208	19 764
Skattekostnad på ordinært resultat	3	65 934	49 854
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 274	-30 090
Årsresultat		13 274	-30 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 274	-30 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	13 274	-30 089
Sum overføringer og disponeringer		13 274	-30 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	2 724 600	3 149 600
Sum varige driftsmidler		2 724 600	3 149 600
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	500 000	500 000
Sum finansielle anleggsmidler		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		3 224 600	3 649 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		57 000	51 000
Andre fordringer		192 612	
Sum fordringer		249 612	51 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	622 718	801 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 718	801 424
Sum omløpsmidler		872 330	852 424
SUM EIENDELER		4 096 930	4 502 024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,8	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 394 079	2 380 805
Sum opptjent egenkapital		2 394 079	2 380 805
Sum egenkapital		2 494 079	2 480 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 359 325	1 732 868
Øvrig langsiktig gjeld	9	19 212	19 085
Sum annen langsiktig gjeld		1 378 537	1 751 953
Sum langsiktig gjeld		1 378 537	1 751 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 259	214 539
Betalbar skatt	3	65 934	49 854
Skyldig offentlige avgifter		341	
Annen kortsiktig gjeld		10 780	4 873
Sum kortsiktig gjeld		224 314	269 266
Sum gjeld		1 602 851	2 021 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 096 930	4 502 024



**Årsregnskap 2016
for
Syltern Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 939905308

Utarbeidet av:

Åfjord Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Øvre Årnes 6
7170 ÅFJORD



Organisasjonsnr. 975855635



Syltern Eiendom AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Selskapet driver følgende virksomhet på følgende steder:
Utleie av næringseiendom i Åfjord kommune.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

	2016	2015	2014
Driftsinntekter	1 368 877	1 256 998	1 086 361
Driftsresultat	134 075	85 020	248 046
Årsresultat	13 274	-30 089	52 367
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Balansesum	4 096 930	4 502 024	6 181 194
Egenkapital	2 494 079	2 480 805	2 510 894
Egenkapitalprosent	61	55	41

Det har ikke intruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger god egenkapital, og godt årsresultat.

Arbeidsmiljø og personale

Det er ingen faste ansatte i selskapet. Det er derfor ikke noe sykefravær i selskapet. Det har i regnskapsåret ikke forekommet skader eller ulykker.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Selskapet har som politikk at begge kjønn gis like muligheter i selskapet.

Miljørapport

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø mer enn det som måtte ansees normalt for denne type virksomhet.

Årsresultat og disponeringer

Disponering av årsresultat framgår av årsregnskap med noter

Åfjord, den 3. mars 2017

Jan Syltern
Styrets leder

Kristin Syltern Gilde
Styremedlem

Erling Syltern
Styremedlem



Syltern Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		1 368 877	1 256 998
Sum driftsinntekter		1 368 877	1 256 998
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	59 581	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	425 000	425 000
Annen driftskostnad	2	750 221	746 978
Sum driftskostnader		1 234 802	1 171 978
DRIFTSRESULTAT		134 075	85 020
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		807	9 114
Sum finansinntekter		807	9 114
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		55 674	74 370
Sum finanskostnader		55 674	74 370
NETTO FINANSPOSTER		(54 867)	(65 256)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		79 208	19 765
Skattekostnad på ordinært resultat			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	65 934	49 854
ORDINÆRT RESULTAT		13 274	(30 089)
ÅRSRESULTAT		13 274	(30 089)
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	13 274	(30 089)
SUM OVERFØRINGER		13 274	(30 089)



Syltern Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	2 724 600	3 149 600
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	500 000	500 000
Sum anleggsmidler		3 224 600	3 649 600
Omløpsmidler			
Kundefordringer		57 000	51 000
Andre fordringer		192 612	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	622 718	801 424
Sum omløpsmidler		872 330	852 424
SUM EIENDELER		4 096 930	4 502 024



Syltern Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 394 079	2 380 805
Sum opptjent egenkapital		2 394 079	2 380 805
Sum egenkapital		2 494 079	2 480 805
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 359 325	1 732 868
Øvrig langsiktig gjeld	9	19 212	19 085
Sum annen langsiktig gjeld		1 378 537	1 751 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 259	214 539
Betalbar skatt	3	65 934	49 854
Skyldig offentlige avgifter		341	0
Annen kortsiktig gjeld		10 780	4 873
Sum kortsiktig gjeld		224 314	269 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 096 930	4 502 024

Åfjord, den 3. mars 2017

Jan Syltern
Styrets lederKristin Syltern Gilde
StyremedlemErling Syltern
Styremedlem



Syltern Eiendom AS

Noter 2016

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.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

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.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Varer

Selskapet har ikke varelager.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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.

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 (24%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke ansatte annet enn på timebasis, og kommer derfor ikke inn under reglene for Obligatorisk Tjenestepensjon (OTP).



Syltern Eiendom AS

Noter 2016

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	12 603 102	164 499	12 767 601
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	12 603 102	164 499	12 767 601
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 642 102	164 499	9 806 601
+ Ordinære avskrivninger	425 000	0	425 000
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 067 102	164 499	10 231 601
Balanseført verdi pr 31/12	2 536 000	0	2 536 000

I tillegg kommer ikke avskrivbar tomt, bokført med kr 188 600.

Note 2 - Lønnskostnad

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	56 690	0
Arbeidsgiveravgift	2 891	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	59 581	0

Ytelser til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	0
Revisjonshonorar, som består avbestår av:	
Revisjon	10 125
Andre tjenester	0
Samlet honorar til revisor	10 125



Syltern Eiendom AS

Noter 2016**Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat****Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	79 208
+ Permanente og andre forskjeller	-74
+ Endring i midlertidige forskjeller	184 600
= Inntekt	263 734

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	65 934
= Sum betalbar skatt	65 934
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	65 934
Skattesats i inntektsåret	25

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	65 934
= Betalbar skatt i balansen	65 934

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2016	2015
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-2 982 300	-2 797 700
= Grunnlag utsatt skatt	-2 982 300	-2 797 700
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	2 982 300	2 797 700
= Grunnlag utsatt skattefordel	2 982 300	2 797 700
Utsatt skattefordel	715 752	699 425
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 982 300	2 797 700
Ikke bokført utsatt skattefordel	715 752	699 425

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	2 380 805	2 480 805
+Fra årets resultat		13 274	13 274
-Til årets resultat		0	0
+/-Andre transaksjoner:	0	0	0

Noter for Syltern Eiendom AS

Organisasjonsnr. 939905308



Syltern Eiendom AS

Noter 2016

Pr 31.12.	100 000	2 394 079	2 494 079
-----------	---------	-----------	-----------

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantegjeld til Sparebank 1 Midt-Norge med kr 1 359 325, som har nedbetalingstid over 20 år. Som sikkerhet er bygg bokført til kr 2 724 600.

Note 6 - Investeringer i aksjer og andeler

Posten gjelder ODIN Flex, bokført til kostpris.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 1 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 6 469.



Syltern Eiendom AS

Noter 2016

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Erling Syltern Invest AS	988 979 368	67	33,50 %
Jan Syltern Invest AS	889 031 042	67	33,50 %
Arne Syltern Invest AS	988 979 201	66	33,00 %

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler, direkte eller via holdingselskap.

	Antall aksjer
Medlemmer av styret:	134

Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

Gjelder i sin helhet gjeld til nærstående til aksjonærer. Det er beregnet skjermingsrente for forholdet. Der er ikke stilt sikkerhet for denne gjelden.



■ Åfjord

Øvre Årnes 2 B
7170 Åfjord
Tlf. 72 53 16 22

■ Rissa

Rådhusvn. 20
7100 Rissa
Tlf. 73 85 10 20

■ Ørland

Yrjars gt. 24
7130 Brekstad
Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Syltern Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Syltern Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 13.274,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantsrømpoppstilling 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 2016, 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 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 revisjon, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 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.

Ansvarlige revisorer:

Terje Jønvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Autorisert
Regnskapsførerselskap

terje@systemrevisjon.no
Mobil 951 29 092

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 981 11 952

ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Systemrevisjon Fosen AS
Org. nr. NO 980 545 717
Bankkto. 4213 08 91289

www.systemrevisjon.no



Systemrevisjon Fosen AS

REVISJON OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

Åfjord

Øvre Årnes 2 B
7170 Åfjord
Tlf. 72 53 16 22

Rissa

Rådhusvn. 20
7100 Rissa
Tlf. 73 85 10 20

Ørland

Yrjars gt. 24
7130 Brekstad
Tlf. 72 51 31 20

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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Åfjord, 03. mars 2017

Ragnar Hoås
Registrert revisor

Ansvarlige revisorer:

Terje Jønvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Autorisert
Regnskapsførerselskap

terje@systemrevisjon.no
Mobil 951 29 092

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 981 11 952

ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Systemrevisjon Fosen AS
Org. nr. NO 980 545 717
Bankkto. 4213 08 91289

www.systemrevisjon.no