



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 732 175
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARTNER TRE INVEST AS
Forretningsadresse: Stasjonsvegen 1
4350 KLEPPE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Amund Eidet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2019

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, 01.06.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	5	2 804 000	2 000 000
Sum inntekter		2 804 000	2 000 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7, 8	334 000	326 000
Sum kostnader		334 000	326 000
Driftsresultat		2 470 000	1 674 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	397 000	397 000
Annen renteinntekt		334 000	279 000
Sum finansinntekter		731 000	676 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	14 000	
Annen rentekostnad		2 000	
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		16 000	
Netto finans		715 000	676 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 184 000	2 350 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	735 000	567 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 450 000	1 783 000
Årsresultat		2 450 000	1 783 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 450 000	1 783 000
Totalresultat		2 450 000	1 783 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 450 000	1 783 000
Sum overføringer og disponeringer	1	2 450 000	1 783 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	45 000	60 000
Sum immaterielle eiendeler		45 000	60 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	100 000	3 100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 186 000	1 186 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	17 703 000	15 069 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 989 000	19 355 000
Sum anleggsmidler		19 034 000	19 415 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	4, 10	10 219 000	8 859 000
Sum fordringer		10 219 000	8 859 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		6 125 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			6 125 000
Sum omløpsmidler		10 219 000	14 984 000
SUM EIENDELER		29 253 000	34 399 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1, 2	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Fond	1		22 479 000
Annen egenkapital	1	23 126 000	-1 004 000
Sum opptjent egenkapital		23 126 000	21 474 000
Sum egenkapital	1	23 226 000	21 574 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 009 000	
Betalbar skatt	9	481 000	521 000
Annen kortsiktig gjeld	10	3 537 000	12 304 000
Sum kortsiktig gjeld		6 027 000	12 825 000
Sum gjeld		6 027 000	12 825 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 253 000	34 399 000



Til generalforsamlingen i Partner Tre Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Partner Tre Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgie 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Stats autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Partner Tre Invest AS

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 lederen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2019-06-28 13:37

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap

2018

Partner Tre Invest AS

Org.nr.:990 732 175



Resultatregnskap

Partner Tre Invest AS

Alle beløp i 1000 NOK

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.2018-12.2018	01.2017-12.2017
Annen driftsinntekt	5	2 804	2 000
Sum driftsinntekter		<u>2 804</u>	<u>2 000</u>
Annen driftskostnad	7, 8	334	326
Sum driftskostnader		<u>334</u>	<u>326</u>
Driftsresultat		<u>2 470</u>	<u>1 674</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	397	397
Annen renteinntekt		334	279
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	14	0
Annen rentekostnad		2	0
Resultat av finansposter		<u>715</u>	<u>676</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 184	2 350
Skattekostnad på ordinært resultat	9	735	567
Ordinært resultat		<u>2 450</u>	<u>1 783</u>
Årsresultat		<u>2 450</u>	<u>1 783</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 450	1 783
Sum overføringer	1	<u>2 450</u>	<u>1 783</u>



Balanse

Partner Tre Invest AS

Alle beløp i 1000 NOK

Eiendeler	Note	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	45	60
Sum immaterielle eiendeler		<u>45</u>	<u>60</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	100	3 100
Investeringer i tilknyttet selskap	3	1 186	1 186
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	17 703	15 069
Sum finansielle anleggsmidler		<u>18 989</u>	<u>19 355</u>
Sum anleggsmidler		<u>19 034</u>	<u>19 415</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer konsernselskap	4, 10	10 219	8 859
Sum fordringer		<u>10 219</u>	<u>8 859</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	0	6 125
Sum omløpsmidler		<u>10 219</u>	<u>14 984</u>
Sum eiendeler		<u>29 253</u>	<u>34 399</u>




Balanse


Partner Tre Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2018	31.12.2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	100	100
Sum innskutt egenkapital		100	100
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	1	0	22 479
Annen egenkapital	1	23 126	-1 004
Sum opptjent egenkapital		23 126	21 474
Sum egenkapital	1	23 226	21 574
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 009	0
Betalbar skatt	9	481	521
Annen kortsiktig gjeld	10	3 537	12 304
Sum kortsiktig gjeld		6 027	12 825
Sum gjeld		6 027	12 825
Sum egenkapital og gjeld		29 253	34 399

Oslo, 09.04.2019
Styret i Partner Tre Invest AS


Mikkel Sandvik
styreleder


Reidar Haver
styremedlem


Arund Eidet
styremedlem



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet bygger på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenstilling, fortsatt drift og forsiktighet.

Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Inntektsføring/kostnadsføring

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22% (23% i 2018) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstilling utarbeides ikke for små foretak.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Datterselskap er selskap der morselskapet har bestemmende innflytelse. Investeringer der man har betydelig innflytelse (20-50%), defineres som tilknyttet selskap.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i



givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Konsernregnskap

Med henvisning til regnskapsloven § 3-7 er det ikke utarbeidet konsernregnskap.

Konsernregnskapet for Ferd Holding AS konsern er tilgjengelig hos:

Ferd Holdning AS
Strandveien 50
1366 Lysaker



Note 1 - Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100	22 479	-1 004	21 574
Årets resultat			2 450	2 450
Avgitt konsernbidrag			-798	-798
Egenkapital 31.12.2018	100	22 479	647	23 226

Note 2 - Eierforhold

Aksjekapital på kr. 100 000 består av 10 000 aksjer, hver pålydende kr 10,-

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.2018 var:

	Antall aksjer	Stemme-/eierandel
Mestergruppen Tomteutvikling AS	10 000	100
Totalt antall aksjer	10 000	100

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Ferd Jha AS, med forretningskontor på Lysaker.

Konsernregnskapet er tilgjengelig hos:
Ferd Jha AS
Strandveien 50
1366LYSAKER

Note 3 - Investering i aksjer og andeler

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Datterselskaper	Selskapets Aksjekapital	Årets resultat	Egenkapital	2018	Endring	2017
Fjord og Fjellhytter AS	200	-5 133	1 216	100		100
Sum Datterselskaper				100		100

Selskapet foretar løpende vurderinger om nedskrivningsbehov.

Tilknyttede selskap	Selskapets Aksjekapital	Eier/stemme -andel	Årets Resultat	Egenkapital	Balansført verdi
Tastarustå Byutvikling AS	156	33,33%	434	11 994	34
Madla Byutvikling AS	900	33,33%	-4 445	-49 790	304
Boreal Hausbau GmbH	2 487	20,00%	5	1 023	100
Hafsrby AS	1 158	14,50%	-667	2 275	748
Sum Tilknyttet selskap					1 186
				2018	2017
Lån Madla byutvikling AS				17 703	15 069



Note 4 - Fordringer

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Fordringer består av	2018	2017
Interne kortsiktige fordringer	10 219	8 859
Sum Fordringer	10 219	8 859

Note 5 - Driftsinntekter

Driftsinntekter for 2018 er i hovedsak reversering av tidligere avsatte kostnader knyttet til ferdigstillelse av eiendomsprosjekter.

Note 6 - Kassekreditt og bankmidler

Limit på kassekreditten var pr 31.12.2018 TNOK 50 000 og inngår i konsernkontosystem. Alle underkontoinnehavere i konsernkontosystemet stiller med solidarisk selvskyldnerkausjon. Ubenyttet kassekreditt pr 31.12.2018 er TNOK 47 991.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Det finnes følgende likvider	2018	2017
Bankinnskudd	0	6 125
Kassekreditt	-2 009	0
Totale likvider	-2 009	6 125

Note 7 - Ansatte, lønnskostnader og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2018.

Det er i 2018 ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for, styreleder eller andre nærstående parter.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Godtgjørelse til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon	34	21
Sum godtgjørelser til revisor	34	21

Note 8 - Andre driftskostnader

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2018	2017
Fremmedtjeneste	334	326
Andre driftskostnader	1	1
Sum driftskostnader	334	326



Note 9 - Skatter

Årets skattekostnad består av følgende:

(Alle beløp i 1 000 NOK)

	2018	2017
Betalbar skatt	481	521
Skatteeffekt avgitt konsernbidrag	238	0
Endring utsatt skatt	15	46
Skattekostnad i resultatet	735	567

Årets skattegrunnlag er beregnet på følgende måte

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	3 184	2 350
Permanente forskjeller	1	0
Endring midlertidige forskjeller	-56	-84
Benyttet framførbart underskudd	0	-95
Avgitt konsernbidrag	-1 037	0
Årets skattegrunnlag	2 093	2 171

Forklaring av årets skattegrunnlag

	2018
Resultat før skatt	3 184
23% av årets resultat før skatt	732
23% av permanente forskjeller	0
Effekt av endring i skattesats	2
Årets skattekostnad	735

Grunnlag utsatt skatt/skattefordel

	2018	2017
	Forskjell	Forskjell
Driftsmidler	-206	-262
Sum	-206	-262
Underskudd til fremføring	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-206	-262
22% / 23% utsatt skatt (utsatt skattefordel)	-45	-60

Utsatt skattefordel balanseføres med bakgrunn i forventede fremtidige positive resultater.



Note 10 - Nærstående parter

Partner Tre Invest AS innehar eierinteresser i flere selskaper og opptjener gjennom dette utbytter og konsernbidrag. Alle konserninterne transaksjoner skjer til markedsmessige vilkår.

(Alle beløp i 1 000 NOK)

Resultatposter	2018	2017
Renteinntekt - konserninterne lån	397	397
Rentekostnad - konserninterne lån	14	0
	2018	2017
Balanseposter		
Lån gitt til Partner Tre Prosjekt AS	7 219	8 859
Fordring Mestergruppen Bolig AS	3 000	0
Konsernbidrag	-1 037	-1 037
Sum fordringer	9 182	7 822
	2018	2017
Konsernbidrag	-1 037	0
Sum gjeld	-1 037	0

Note 11 - Hendelser etter balansedagen

Styret er ikke kjent med forhold etter balansedagen som vesentlig påvirker avlagt regnskap for 2018.