



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 634 252
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: E.H. EIENDOM AS
Forretningsadresse: Franklinveien 4A
3260 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Jørgen Skalleberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2019

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, 14.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			14 100 000
Sum inntekter			14 100 000
Kostnader			
Varekostnad		938	11 965 088
Lønnskostnad		494 922	598 027
Annen driftskostnad		343 632	418 700
Sum kostnader		839 492	12 981 815
Driftsresultat		-839 492	1 118 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		208	55
Sum finansinntekter		208	55
Annen rentekostnad		246 105	219 471
Sum finanskostnader		246 105	219 471
Netto finans		-245 897	-219 416
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 085 389	898 769
Skattekostnad på ordinært resultat			217 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 085 389	681 465
Årsresultat		-1 085 389	681 465
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-688 131
Overføring til/fra annen egenkapital		1 085 389	6 666
Sum overføringer og disponeringer		1 085 389	-681 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 500 661	3 727 591
Sum varer		7 500 661	3 727 591
Fordringer			
Kundefordringer			13 964 463
Andre fordringer		406 437	364 221
Sum fordringer		406 437	14 328 684
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 510	115 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 510	115 119
Sum omløpsmidler		8 553 608	18 171 394
SUM EIENDELER		8 553 608	18 171 394
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		62 924	62 924
Sum innskutt egenkapital		162 924	162 924
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 093 044	-7 655
Sum opptjent egenkapital		-1 093 044	-7 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		-930 120	155 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		6 600 000	3 921 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 600 000	3 921 000
Sum langsiktig gjeld		6 600 000	3 921 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 094 336
Leverandørgjeld		44 305	6 233 174
Skyldige offentlige avgifter		35 359	8 962
Annen kortsiktig gjeld		2 804 064	3 758 653
Sum kortsiktig gjeld		2 883 728	14 095 125
Sum gjeld		9 483 728	18 016 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 553 608	18 171 394



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Sanden 1, NO-3264 Larvik
P.O. Box 83, Fritzøe Brygge, NO-3285 Larvik

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i E. H. Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for E. H. Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Larvik, 31. mai 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hans Georg Skuggedal
statsautorisert revisor



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Georg Skuggedal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-38366

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-05-31 06:35:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: SUKGA-858CE-201NY-AB5XP-ZIGMM-3DODK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



E.H. Eiendom AS

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



E.H. Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	14 100 000
Driftskostnader			
Varekostnad		938	11 965 088
Lønnskostnad	2	494 922	598 027
Annen driftskostnad	2	343 632	418 700
Sum driftskostnader		839 492	12 981 815
Driftsresultat		-839 492	1 118 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		208	55
Annen finanskostnad		246 105	219 471
Netto finansposter		-245 897	-219 416
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 085 389	898 769
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	217 304
Årsresultat		-1 085 389	681 465
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	9	0	688 131
Overføringer annen egenkapital	9	-1 085 389	-6 666
Sum disponert		-1 085 389	681 465



E.H. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
Egenregiprojekt	3	<u>7 500 661</u>	<u>3 727 591</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	13 964 463
Andre fordringer	5	<u>406 437</u>	<u>364 221</u>
Sum fordringer		<u>406 437</u>	<u>14 328 684</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	<u>646 510</u>	<u>115 119</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 553 608</u>	<u>18 171 394</u>
Sum eiendeler		<u>8 553 608</u>	<u>18 171 394</u>



E.H. Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
Overkurs	9	62 924	62 924
Sum innskutt egenkapital		<u>162 924</u>	<u>162 924</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	7, 9	<u>-1 093 044</u>	<u>-7 655</u>
Sum udekket tap		<u>-1 093 044</u>	<u>-7 655</u>
Sum egenkapital		<u>-930 120</u>	<u>155 269</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	<u>6 600 000</u>	<u>3 921 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 600 000</u>	<u>3 921 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	0	4 094 336
Leverandørgjeld		44 305	6 233 174
Skyldige offentlige avgifter		43 291	16 905
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	<u>2 796 132</u>	<u>3 750 710</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 883 728</u>	<u>14 095 125</u>
Sum gjeld		<u>9 483 728</u>	<u>18 016 125</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>8 553 608</u>	<u>18 171 394</u>



E.H. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets egenregiprojekt behandles etter NRS 2 Anleggskontrakter. Inntektsføring begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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.



E.H. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Lønninger	433 219	517 842
Arbeidsgiveravgift	61 703	73 934
Andre ytelser	0	6 251
Sum	<u>494 922</u>	<u>598 027</u>

Selskapet har kun utbetalt lønn til styrets leder, og kommer således ikke inn under loven om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2018
Revisjon	21 875
Andre tjenester	16 675
Sum	<u>38 550</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Egenregi prosjekt

Bokført verdi tilsvarer påløpte kostnader inkl. andel tomtekostnad pr. 31.12.2018 på ikke solgte enheter.

Note 4 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Gjeld Sparebank 1	6 600 000	3 921 000
Byggelån	0	4 094 336
Sum pantsikret gjeld	<u>6 600 000</u>	<u>8 015 336</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
Egenregi prosjekt	7 500 661	3 727 591

Bankkonto, innstående kr 485 pr 31.12.2018, er bundet til dekning av entreprenørgarantier.



E.H. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Andre fordringer	403 221	364 221
<i>Gjeld</i>	2018	2017
Annen kortsiktig gjeld	-1 464 447	-1 954 947

Note 6 - Fordringer og gjeld

Selskapet har gjeld til aksjonær på kr 1 275 427 pr. 31.12.2018.

Note 7 - Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapet har en negativ egenkapital på kr 930 120 pr. 31.12.18. Til tross for dette mener styret at det ikke er usikkerhet om fortsatt drift. Til grunn for styrets vurdering ligger informasjon om driften i 2019, herunder salg av siste leilighet i avsluttet prosjekt og utvikling av nye prosjekter. Av selskapets samlede gjeld er også kr 2,7 mill. til selskap i samme konsern eller morselskapets eier.



E.H. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2018	2017
Betalbar skatt	0	217 304
Årets totale skattekostnad	0	217 304
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 085 389	898 769
Permanente forskjeller	0	6 666
Alminnelig inntekt	-1 085 389	905 435
Ytet konsernbidrag	0	-905 435
Årets skattegrunnlag	-1 085 389	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 085 389	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 085 389	0
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	-238 786	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til GRS for små foretak.

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	62 924	-7 655	155 269
Årsresultat	0	0	-1 085 389	-1 085 389
Egenkapital 31.12.	100 000	62 924	-1 093 044	-930 120



E.H. Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinær aksjer	200	500 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
E.H. Invest AS	200	100 %	100 %

Einar Hagen, som er eneeier av E.H. Invest AS, er styreleder i E.H. Eiendom AS.

31. desember 2018

Larvik, 31. mai 2019

Einar Hagen
styrets leder