



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 051 570
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AGNES BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Agnes Torg
Sjøparken Larvik
3290 STAVERN

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: Scott Michael Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2019

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	8	49 326 411	97 644 121
Sum inntekter		49 326 411	97 644 121
Kostnader			
Varekostnad	8	61 841 994	116 796 674
Annen driftskostnad	2	794 325	365 056
Sum kostnader		62 636 318	117 161 730
Driftsresultat		-13 309 907	-19 517 610
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		421	
Annen finanskostnad		1 172	
Sum finanskostnader		1 593	
Netto finans		-1 593	
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 311 500	-19 517 610
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 311 500	-19 517 610
Årsresultat		-13 311 500	-19 517 610
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 311 500	-19 517 610
Totalresultat		-13 311 500	-19 517 610
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-13 311 500	-19 517 610
Sum overføringer og disponeringer		-13 311 500	-19 517 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 8, 8	100 263 235	102 077 699
Sum varer		100 263 235	102 077 699
Fordringer			
Kundefordringer	8	17 170 693	37 783 815
Andre fordringer		11 974	32 970
Sum fordringer		17 182 667	37 816 785
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 412 599	1 471 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 599	1 471 375
Sum omløpsmidler		118 858 502	141 365 859
SUM EIENDELER		118 858 502	141 365 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	1 372 549	1 372 549
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		1 372 549	1 372 549
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	20 692 208	7 380 708
Sum opptjent egenkapital		-20 692 208	-7 380 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	9	-19 319 659	-6 008 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11	31 598 962	31 163 407
Obligasjonslån	5	10 110 181	5 690 133
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 985 489	81 293 877
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 164 970	4 000 477
Sum annen langsiktig gjeld		120 859 601	122 147 893
Sum langsiktig gjeld		120 859 601	122 147 893
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 750 000	5 228 236
Leverandørgjeld		8 464 741	19 248 847
Skyldige offentlige avgifter		26 899	39 166
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	5 076 919	709 876
Sum kortsiktig gjeld		17 318 559	25 226 125
Sum gjeld		138 178 161	147 374 018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 858 502	141 365 859



Årsregnskap 2018
for
Agnes Boligutvikling AS



Resultatregnskap			
Agnes Boligutvikling AS			
	Note	2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt	8	49 326 411	97 644 121
Sum driftsinntekter		49 326 411	97 644 121
Varekostnad	8	61 841 994	116 796 674
Annen driftskostnad	2	794 325	365 056
Sum driftskostnader		62 636 318	117 161 730
Driftsresultat		-13 309 907	-19 517 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		421	0
Annen finanskostnad		1 172	0
Resultat av finansposter		-1 593	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 311 500	-19 517 610
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Ordinært resultat		-13 311 500	-19 517 610
Årsresultat		-13 311 500	-19 517 610
Overføringer			
Overført til udekket tap		13 311 500	19 517 610
Sum overføringer		-13 311 500	-19 517 610

Agnes Boligutvikling AS

Side 2



Balanse			
Agnes Boligutvikling AS			
Elendeler	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	2, 8	5 000 000	11 927 699
Varer	8	95 263 235	90 150 000
Fordringer			
Kundefordringer	8	17 170 693	37 783 815
Andre kortsiktige fordringer		11 974	32 970
Sum fordringer		17 182 667	37 816 785
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 412 599	1 471 375
Sum omløpsmidler		118 858 502	141 365 859
Sum elendeler		118 858 502	141 365 859

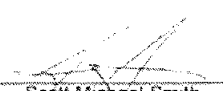


Agnes Boligutvikling AS Side 3

A
B. 10



Balanse			
Agnes Boligutvikling AS			
	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	1 372 549	1 372 549
Sum innskutt egenkapital		1 372 549	1 372 549
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-20 692 208	-7 380 708
Sum opptjent egenkapital		-20 692 208	-7 380 708
Sum egenkapital	9	-19 319 659	-6 008 159
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	5	41 709 143	35 853 539
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 985 489	81 293 877
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 164 970	4 000 477
Sum annen langsiktig gjeld		120 859 601	122 147 893
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	5 228 236
Leverandørgjeld		8 464 741	19 248 847
Skyldig offentlige avgifter		26 899	39 166
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	8 826 919	709 876
Sum kortsiktig gjeld		17 318 559	25 226 125
Sum gjeld		138 178 161	147 374 018
Sum egenkapital og gjeld		118 858 502	141 365 859

10.05.2019
Stavern, ~~00-04-2019~~
Styret i Agnes Boligutvikling AS

 Scott Michael Smith styreleder	 Petter Grendahl styremedlem	 Thor Bendik Berg styremedlem
--	---	---

Agnes Boligutvikling AS Side 4



Agnes Boligutvikling AS

Noter til regnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og GRS for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Aktiverte renter

Byggelånsrenter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Selskapet driver boligprosjekter og oppfører boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. Inntektsføring skjer i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

	2018	2017
Lønnskostnader	951 526	1 037 858
Refusjon av sykepenger	-369 983	-
Arbeidsgiveravgift	82 532	147 075
Pensjon	-	-
Andre lønnskostnader	-	2 490
Aktiverte lønnskostnader	-664 075	-1 187 423
Sum lønnskostnader	-	-

Gjennomsnittlig antall årsverk 1,5 1,5

Selskapets lønnskostnader aktiveres som en del av prosjekt under utførelse og kostnadsføres på bakgrunn av fullføringsgraden.

Det er for regnskapsåret 2018 ikke avsatt eller utbetalt godtgjørelse eller andre honorarer til ledende personer.

Det har i 2018 ikke vært stilt sikkerhet eller gitt lån til styret, ledelse eller andre nærstående.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2018
Lovpålagt revisjon	81 750
Skatterådgivning	6 500
Andre tjenester utenfor revisjon	13 125
Sum	101 375

Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Spesifikasjon av Annen driftskostnad

Felleskostnader usolgte leiligheter	532 450
Administrasjon og regnskapsføring	151 125
Honorarer til revisor, advokater mm	110 750
Andre driftskostnader	-
Sum	794 325

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.18 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Aksjer	1 372 549	1	1 372 549

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr 31.12.18 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
GEC Holding AS	700 000	51 %	51 %
Agnes Utvikling AS	672 549	49 %	49 %
Totalt antall aksjer	1 372 549	100 %	100 %

Styrets leder Scott Michael Smith eier indirekte sammen med ektefelle aksjene i selskapet via sitt eierskap i selskapene DHV AS og GEC Holding AS.

Styremedlem Petter Grendahl eier indirekte aksjene i selskapet via sitt eierskap i Grendahl Holding AS og Agnes Utvikling AS.

Selskapet inngår i konsernet GEC Holding AS, som holder til på Billingstad. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse dit.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 01.01.	1 372 549	-	-7 380 708	-6 008 159
Årets resultat	-	-	-13 311 500	-13 311 501
Egenkapital pr 31.12.	1 372 549	-	-20 692 208	-19 319 659



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående m.v.

	Langsiktig gjeld	
	2018	2017
Gec Holding AS	10 110 181	5 690 133
Agnes Utvikling AS	8 164 970	4 000 477
Sum	18 275 151	9 690 610

	Kortsiktig gjeld	
	2018	2017
GEC Holding AS	-	-
Agnes Utvikling AS	-	-
Sum	-	-

Note 6 Skattekostnad

Betalbar skatt fremkommer som følger:

Ordinært resultat før skattekostnad	-13 311 500
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	4 986 077
Permanente forskjeller	421
Grunnlag betalbar skatt	-8 325 002

Betalbar skatt utgjør 23% av grunnlaget -

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	-5 232 632	-4 646 555	586 077
Avsetning for forpliktelser	-4 400 000	-	4 400 000
Underskudd til fremføring	-23 511 959	-15 186 957	-8 325 002
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-33 144 591	-19 833 512	-13 311 079
Utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-) 22% / 23%	-7 291 810	-4 561 708	-2 730 102

Innt god regnskapskikk for små foretak regnskapsføres ikke utsatt skattefordel

Årets skattekostnad fremkommer som følger:

Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skattefordel	-
Årets skattekostnad	-

Note 7 Bankinnskudd

Av selskapets totale bankinnskudd utgjør bundne skattekredittmidler pr 31.12.2018 kr 26 949.

Note 8 Prosjekt under utførelse

Balanseført beløp vedrører kostnader ifbm utvikling av et boligprosjekt i Larvik kommune. Det benyttes løpende avregning og inntekter og kostnader resultatføres i takt med fremdriften. I 2018 er trinn 2 av prosjektet ferdigstilt og usolgte sjøhus er bokført som varebeholdning. Som en del av varebeholdningen ligger også usolgte leiligheter fra trinn 1.

Note 9 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt. Trinn 1 av selskapets byggeprosjekt ble gjennomført med regnskapsmessig tap grunnet uforutsette kostnader. Det er ikke bokført fortjeneste pr 31.12.18 på trinn 2. Styret har lagt forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet da prognose for pågående prosjekt er positiv.

Note 10 Avsetning for forpliktelser

Det er satt av kr 4 400 000 for å utbedre skader på molo som oppsto i forbindelse med en storm høsten 2018. Dette beløpet er beste estimat på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Note 11 Ansvarlig lån

	Ansvarlig lån	
	2018	2017
Gec Holding AS	31 598 962	31 163 407
Sum	31 598 962	31 163 407

Kr 20 274 510 av selskapets ansvarlige lån er rentefritt.



Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tei: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Agnes Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Agnes Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 13 311 500. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 10. mai 2019
Deloitte AS



Morten Viholmen
statsautorisert revisor