



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 548 175
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ERVIKVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Ole Landmarks vei 14
5053 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Aksel Johan Linchausen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		277 791	250
Sum inntekter		277 791	250
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	2 000 000	
Lønnskostnad	2	5 705	
Annen driftskostnad	2	75 320	65 636
Sum kostnader		2 081 025	65 636
Driftsresultat		-1 803 234	-65 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	
Sum finansinntekter		2	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		154 848	
Sum finanskostnader		154 848	
Netto finans		-154 846	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 958 080	-65 386
Skattekostnad på ordinært resultat	6	186 010	-8 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 144 090	-56 789
Årsresultat		-2 144 090	-56 789
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 144 090	-56 789
Totalresultat		-2 144 090	-56 789
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 144 090	-56 789
Sum overføringer og disponeringer		-2 144 090	-56 789



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		186 010
Sum immaterielle eiendeler			186 010
Sum anleggsmidler		0	186 010
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 7	769 620	2 769 620
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		382	98
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382	98
Sum omløpsmidler		770 002	2 769 718
SUM EIENDELER		770 002	2 955 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 723 319	579 229
Sum opptjent egenkapital		-2 723 319	-579 229
Sum egenkapital	3	-2 623 319	-479 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5, 7	3 310 042	3 373 972
Sum annen langsiktig gjeld		3 310 042	3 373 972
Sum langsiktig gjeld		3 310 042	3 373 972
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 279	60 985
Sum kortsiktig gjeld		83 279	60 985
Sum gjeld		3 393 321	3 434 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 002	2 955 728



Til generalforsamlingen i Ervikveien Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ervikveien Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 144 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 styrets redegjørelse for regnskapsåret 2017, 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 revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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.

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 avgjøre 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.



ADVISOR REVISJON AS

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 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 intern kontroll.
- 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

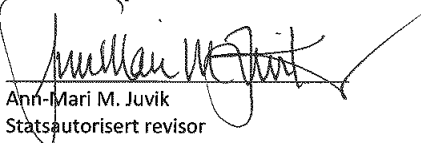
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Bergen, 16. august 2018

Advisor Revisjon AS



Ann-Mari M. Juvik
Statsautorisert revisor



Noter 2017

ERVIKVEIEN EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Salgsinntekter

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normal på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester.

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Øvrige fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og netto salgsværdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet til 23 % (24 %) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Note 1 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på kr. 100.000,- fordelt på 100.000 aksjer à kr. 1,-.

Selskapets aksjonærer	Aksjer	Eier / stemmeandel
Sagebakken Boligtun AS	100 000	100 %
Sum antall	100 000	100 %

Note 2 - Ansatte, godtgjørelse, honorarer m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt honorar til styret i 2017 på kr 5 000.

Selskapet er ikke pliktig til ha lovpålagt pensjonsordning, og selskapet har heller ikke slik ordning.

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester (eks. mva) :	2017	2016
Lovpålagt revisjon	17 500	1 900
Utarbeidelse regnskap/ligningspapirer	13 000	0
Andre tjenester	0	3 563
Sum honorar til revisor	30 500	5 463



Noter 2017			
ERVIKVEIEN EIENDOM AS			

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	-579 229	-479 229
Avsatt utbytte		0	0
Årets resultat		-2 144 090	-2 144 090
Pr. 31.12.2017	100 000	-2 723 319	-2 623 319

Note 4 - Varebeholdning

Selskapet eier tre tomter i Bergen Kommune. Tomtene skal utvikles og selges og er derfor klassifisert som varelager. Tomtene er nedskrevet med kr 2 mill i 2017 som følge av restriksjoner til utbygging av disse. Nedskrevet verdi er antatt virkelig verdi på eiendommene.

Tomtene er stillet som sikkerhet for gjeld i annet konsernselskap. Se note 7.

Note 5 - Konsernforhold og mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet er et heleiet datterselskap av Sagebakken Boligtun AS
I henhold til GRS for små foretak er det ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Sagebakken Boligtun AS

Mellomværende konsernselskap	2017	2016
Langsiktig gjeld til Sagebakken Boligtun AS	3 310 042	3 078 000
Sum	3 310 042	3 078 000

Mellomværende tilknyttet selskap	2017	2016
Langsiktig gjeld	0	295 972
Sum	0	295 972

Note 6 - Skatt

Fordeling av skattekostnad	2017	2016
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	186 010	-8 596
Skattekostnad ordinært resultat	186 010	-8 596

Grunnlag for skattekostnad, endring utsatt skatt og betalbar skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skatt	-1 958 080	-65 386
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 958 080	-65 386
Endring midlertidige resultatforskjeller	2 000 000	0
Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	41 920	-65 386
Anvendelse av fremførbart underskudd	-41 920	0
Skattepliktig inntekt (gr.lag beregning av betalbar skatt)	-0	-65 386

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2017	2016
Varelager	2 000 000	-2 000 000	0
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	2 000 000	-2 000 000	0
Underskudd til fremføring	-41 921	-733 120	-775 041
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	1 958 079	-2 733 120	-775 041

Utsatt skatt / skattefordel, 23 % (24 %)	-442 608	-628 618	-186 010
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	628 618	628 618	0
Utsatt skatt / skattefordel i balansen	186 010	0	-186 010

Fra 2017 er utsatt skattefordel reversert, og balanseføres ikke iht. unntaksreglene i God regnskapsskikk for små foretak.



Noter 2017		
ERVIKVEIEN EIENDOM AS		
Note 7 - Fordringer og gjeld / pantstillelser og garantier		
	2017	2016
Gjeld som forfaller med mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt (estimert)	3 310 042	3 078 000
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Pålydende pantobligasjoner, pant stilt på vegne av morselskapet Sagebakken Boligtun AS	10 000 000	10 000 000
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende :		
Langsiktig gjeld (morselskap og morsealskapet sitt morselskap)	3 310 042	3 078 000
Sum	3 310 042	3 078 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Varelager (tomter for utbygging)	769 620	2 769 620
Sum	769 620	2 769 620



Resultatregnskap			
Ervikveien Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		277 791	250
Sum driftsinntekter		277 791	250
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	4	2 000 000	0
Lønnskostnad	2	5 705	0
Annen driftskostnad	2	75 320	65 636
Sum driftskostnader		2 081 025	65 636
Driftsresultat		-1 803 234	-65 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		154 848	0
Resultat av finansposter		-154 846	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 958 080	-65 386
Skattekostnad på ordinært resultat	6	186 010	-8 597
Ordinært resultat		-2 144 090	-56 789
Årsresultat		-2 144 090	-56 789
Overføringer			
Overført til udekket tap		2 144 090	56 789
Sum overføringer		-2 144 090	-56 789



Balanse			
Ervikveien Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	186 010
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>186 010</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>186 010</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	4, 7	769 620	2 769 620
Bankinnskudd, kontanter o.l.		382	98
Sum omløpsmidler		<u>770 002</u>	<u>2 769 718</u>
Sum eiendeler		<u>770 002</u>	<u>2 955 728</u>



Balanse			
Ervikveien Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-2 723 319</u>	<u>-579 229</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 723 319</u>	<u>-579 229</u>
Sum egenkapital	3	<u>-2 623 319</u>	<u>-479 229</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5, 7	<u>3 310 042</u>	<u>3 373 972</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 310 042</u>	<u>3 373 972</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		<u>83 279</u>	<u>60 985</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>83 279</u>	<u>60 985</u>
Sum gjeld		<u>3 393 321</u>	<u>3 434 957</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>770 002</u>	<u>2 955 728</u>

Bergen, 16.08.2018
Styret i Ervikveien Eiendom AS


Aksel Johan Linchausen
styreleder

Ervikveien Eiendom AS Side 3



Ervikveien Eiendom AS

Styrets redegjørelse 2017

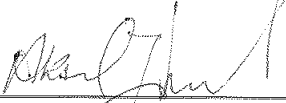
Vedrørende fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt.

Styret mener likevel at det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Dette begrunnes med at styret jobber med realisasjon av selskapets hoved aktiva (eiendom) samt at selskapets drift sikret gjennom at morselskap yter nødvendig likviditet til selskapet for å opprettholde driften og ivareta selskapets løpende forpliktelser til leverandører og kreditorer.

Regnskapet er således avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Bergen, den. 16.august 2018



Aksel Linchausen
Styrets leder



ÅRSREGNSKAP

2017

ERVIKVEIEN EIENDOM AS

Organisasjonsnummer: 997 548 175