



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 891 444 672  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPPHEIM HOTEL EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Voss Sparebank  
Vangsgata 18  
5700 VOSS

### 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: Arne Morten Lirhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2017

### 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, 22.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		550 973	402 421
Annen driftsinntekt		872 257	78 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 423 230</b>	<b>481 374</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	349 859	505 870
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	2 650 883	5 500 000
Annen driftskostnad		1 526 375	1 139 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 527 117</b>	<b>7 145 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 103 887</b>	<b>-6 664 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 397	1 985
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 397</b>	<b>1 985</b>
Annen rentekostnad		529 589	787 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>529 589</b>	<b>787 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-513 192</b>	<b>-785 186</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 617 080</b>	<b>-7 449 391</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-479 084	479 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 137 996</b>	<b>-7 928 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 137 996</b>	<b>-7 928 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 137 996</b>	<b>-7 928 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 591 042	-7 928 475
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 546 954	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 137 996</b>	<b>-7 928 475</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	22 974 044	31 111 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	194 342	255 153
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 168 386</b>	<b>31 366 593</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			144 297
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>144 297</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 168 386</b>	<b>31 510 890</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 063 772
Andre fordringer		2 563 518	60 562
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 563 518</b>	<b>1 124 334</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 692	17 135
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 692</b>	<b>17 135</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 598 209</b>	<b>1 141 469</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 766 595</b>	<b>32 652 359</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	5 000 000	5 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		1 546 954
Udekket tap	6	1 591 042	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 591 042</b>	<b>1 546 954</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 408 958</b>	<b>6 546 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		479 084
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>479 084</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 189 613	25 098 318
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 189 613</b>	<b>25 098 318</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			243 766
Annen kortsiktig gjeld		168 024	284 237
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 024</b>	<b>528 003</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 357 637</b>	<b>26 105 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 766 595</b>	<b>32 652 359</b>



Oppheim Hotel Eigedom AS  
Org nr 891 444 672

## Styret si melding for 2016

### Type verksemd

Selskapet driv utleige og sal av fast eigedom samt anna som naturleg høyrer saman med dette. Selskapet si kontoradresse var i heile rekneskapsåret 2016 i Ulvik Herad, Hordaland Kommune.

### Vidare drift

Rekneskapan er sett opp under føresetnad om vidare drift. Etter emisjon og nedskrivning av gjeld hausten 2015 har selskapet ein positiv eigenkapital pr 31.12.2016 på kr 3.408.958. Selskapet var på same tidspunkt eigd 50% av Voss Invest AS og 50% av TTP Holding AS.

Selskapet sin hovudaktivitet er sal av fritidshusvære. Det vart i 2015 gjort nedskrivningar av verdien på husværa, slik at desse samsvarar med forventa salsverdiar. Dei to næringsseksjonane (basseng og hotell/resepsjon/restaurant) ligg no i eit eige selskap (Oppheim Hotell AS). Dette med bakgrunn i at det der er snakk om ei heilt anna næringsaktivitet.

Salet av husvære har gått bra, og dei underliggjande verdiane i balansen tilseier at selskapet si gjeld skal dekkjast inn med betydeleg margin. Dette gjer at styret vurderer det som forsvarleg å halde fram drifta i selskapet.

### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen tilsette.

### Miljørapport

Selskapet si verksemd har ingen forureinande verknad på det ytre miljøet.

### Likestilling

Selskapet har ingen tilsette. Det er ingen kvinnelege styremedlemar. Styret er merksame på denne ubalansen, og vil ved høve retta opp i dette.

### Rettsvisande oversikt

Etter styret si meining gjev den framlagde resultatrekneskapan og balansen med tilhøyrande notar eit rett bilete av resultatet i året og den økonomiske stillinga ved årsskiftet.

Voss, 21.juni 2017

Arne Morten Lirhus (Styreleiar)

Jørund Røng (Nestleiar)

Kjell Jostein Bø

Saksnummerspesifikasjon : År -- styremøte (nr) – saksnummer (i dette styremøtet)



---

## Noter til årsrekneskapet 2016

---

### Note 1, Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### *Inntekter*

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

#### *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. 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. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet. Innredning i leide lokaler avskrives over leiekontraktens løpetid.

#### *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*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

### Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Det er kostnadsført kr. 19.600,- i honorar til revisor, herav kr. 5.000,- i konsulentonorar.



## Noter til årsregnskapet 2016

### Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg/Tomt	Maskiner/Inventar
Anskaffelseskost 1.1	39.248.034	575.352
Tilgang	0	
Avgang	5.197.465	
Anskaffelseskost 31.12	34.050.569	575.352
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr.31.12	11.076.525	381.010
Balansført verdi pr. 31.12	22.974.044	194.342
Årets avskrivninger	289.048	60.811
Årets nedskrivning	2.650.883	

### Note 4 Langsiktige fordringer/Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 19.065.194,-.  
Pantstillelser og lignende:

Pantstillelser Og lignende	Gjeld sikret Ved pant	Eiendeler stilt Som sikkerhet	Balansført Verdi pant
Gjeld til kredittinstitusjoner	22.189.613	Bygg Driftsløsøre	22.974.044 194.342

Det er inngått factoringavtale på kr. 1.500.000,- med Voss Sparebanken om pantsetting av enkle krav. Avtalen omfatter krav den næringsdrivende har og får. Avtalen gjelder hele næringsvirksomheten.

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen kr. 5.000.000 består av 5.000 aksjer a kr. 1.000

Selskapets aksjonærer er: Eierandel:

Ttp Holding AS	50 %
Voss Sparebank	50 %

Det finnes kun 1 aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemmerett.

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 1.1	5.000.000	1.546.954	0	6.546.954
Årets resultat		-1.546.954	-1.591.042	-3.137.996
Egenkapital 31.12	5.000.000	0	-1.591.042	3.408.958



---

## Noter til årsregnskapet 2016

---

### Note 7 Skatt

Skattekostnad i året (på ordinært resultat):

Betalbar skatt på ordinært resultat	0
Endring utsatt skatt	-479.084

Skattekostnad ordinært resultat -479.084

Betalbar skatt i året (på ordinært resultat):

Ordinært resultat før skatt	-3.617.080
Endringer i midlertidige forskjeller	1.528.061
Endring permanente forskjeller	0

Grunnlag betalbar skatt (på ordinært resultat) -2.089.019

Betalbar skatt på året sitt resultat 0

Betalbar skatt i balansen 0

Spesifikasjon av grunnlag utsatt skatt:

	Endring	2016	2015
Varige driftsmidler	1.751.991	3.842.930	5.594.921
Gevinst- og tapskonto	-223.930	1.598.110	1.374.180
Ligningsmessig underskudd	2.863.869	-7.916.632	-5.052.763
Grunnlag utsatt skatt	4.391.930	-2.475.592	1.916.338
Utsatt skatt	479.084	0	479.084



Statsautoriserte Revisorer  
**Klyve & Sunde AS**

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Oppheim Hotel Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Oppheim Hotel Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 3.137.996,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2016, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2016, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet pr. 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 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 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

---

Adresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post:	Bankgiro:	Føretaksregisteret:
Vangsgata 38 5700 Voss	Postboks 442 5703 Voss	56 51 62 00	56 51 69 50	firma@klyvesunde.no	9581.08.04646	NO 914 970 458 MVA



Statsautoriserte Revisorer

## Klyve & Sunde AS

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

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 avviklet.

### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Voss, 24/10/17

Hans Smith Sunde  
Statsautorisert revisor

Adresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post:	Bankgiro:	Foretaksregisteret:
Vangsgata 38 5700 Voss	Postboks 442 5703 Voss	56 51 62 00	56 51 69 50	firma@klyvesunde.no	9581.08.04646	NO 914 970 458 MVA