



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 779 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HS EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Enebakkveien 292
1188 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ragnar Hammerstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 23.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			230 180
Sum inntekter			230 180
Kostnader			
Varekostnad		200 000	
Annen driftskostnad	2	65 075	65 348
Sum kostnader		265 075	65 348
Driftsresultat		-265 075	164 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27	138
Sum finansinntekter		27	138
Annen rentekostnad		160 330	213 772
Annen finanskostnad		459	
Sum finanskostnader		160 789	213 772
Netto finans		-160 761	-213 633
Ordinært resultat før skattekostnad		-425 836	-48 801
Skattekostnad	5	27 257	-9 985
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 093	-38 816
Årsresultat		-453 093	-38 816
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-453 093	-38 816
Totalresultat		-453 093	-38 816
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	6	-453 093	-38 816
Sum overføringer og disponeringer		-453 093	-38 816



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		27 257
Sum immaterielle eiendeler			27 257
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	3, 8		4 386 114
Sum varige driftsmidler			4 386 114
Sum anleggsmidler		0	4 413 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 8, 9	6 263 344	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		100 000	100 000
Sum fordringer		100 000	100 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	4	24 898	145 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 898	145 232
Sum omløpsmidler		6 388 242	245 232
SUM EIENDELER		6 388 242	4 658 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	685 523	1 138 616
Sum opptjent egenkapital		685 523	1 138 616
Sum egenkapital		785 523	1 238 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 959 976	3 009 369
Gjeld til aksjonær	9		390 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 959 976	3 399 369
Sum langsiktig gjeld		2 959 976	3 399 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	2 032 125	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig gjeld til aksjonær	9	590 000	
Annen kortsiktig gjeld		20 618	20 618
Sum kortsiktig gjeld		2 642 743	20 618
Sum gjeld		5 602 719	3 419 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 388 242	4 658 603



 Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

 Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

Årsregnskap

2019

HS Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 996 779 432



Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

HS Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		0	230 180
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>230 180</u>
Varekostnad		200 000	0
Annen driftskostnad	2	<u>65 075</u>	<u>65 348</u>
Sum driftskostnader		<u>265 075</u>	<u>65 348</u>
Driftsresultat		-265 075	164 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		27	138
Rentekostnader		160 330	213 772
Annen finanskostnad		<u>459</u>	<u>0</u>
Resultat av finansposter		<u>-160 761</u>	<u>-213 633</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-425 836	-48 801
Skattekostnad	5	27 257	-9 985
Årets resultat		<u>-453 093</u>	<u>-38 816</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	6	<u>453 093</u>	<u>38 816</u>
Sum overføringer		<u>-453 093</u>	<u>-38 816</u>



Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

HS Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	27 257
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>27 257</u>
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	3, 8	0	4 386 114
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>4 386 114</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>4 413 371</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendom	3, 8, 9	6 263 344	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		100 000	100 000
Sum fordringer		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Bankinnskudd og kontanter	4	24 898	145 232
Sum omløpsmidler		<u>6 388 242</u>	<u>245 232</u>
Sum eiendeler		<u>6 388 242</u>	<u>4 658 603</u>



Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

HS Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	<u>685 523</u>	<u>1 138 616</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>685 523</u>	<u>1 138 616</u>
Sum egenkapital		<u>785 523</u>	<u>1 238 616</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 959 976	3 009 369
Gjeld til aksjonær	9	<u>0</u>	<u>390 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 959 976</u>	<u>3 399 369</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	2 032 125	0
Kortsiktig gjeld til aksjonær	9	590 000	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>20 618</u>	<u>20 618</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 642 743</u>	<u>20 618</u>
Sum gjeld		<u>5 602 719</u>	<u>3 419 987</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 388 242</u>	<u>4 658 603</u>

Oslo, 05.05.2020
Styret i HS Eiendomsutvikling AS

Jarle Skogbakken
styreleder

Ragnar Hammerstad
styremedlem



HS Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2019



Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varelager/prosjekt under oppføring

Selskapet benytter fullført kontrakts metode ved langsiktige tilvirkningskontrakter. Aktiverte kostnader er balanseført til anskaffelseskostnad, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



HS Eiendomsutvikling AS
Noter til årsregnskapet for 2019



Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ikke hatt egne ansatte i 2019.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 6 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 7 500. Beløpene er ekskl. MVA.

Note 3 - Utviklingseiendom

	Investeringseiendom
Anskaffelseskost 01.01.2019	4 386 114
Tilgang	2 077 230
Avgang	0
Nedskrivning	-200 000
Anskaffelseskost 31.12.2019	6 263 344
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	6 263 344

Eiendommen er reklassifisert til varebeholdning i 2019. Eiendommen er planlagt solgt i 2020.

Note 4 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



HS Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2019

 Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

 Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	27 257	-9 985
Skattekostnad ordinært resultat	<u>27 257</u>	<u>-9 985</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-425 836	-48 801
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	203 701	-18 504
Skattepliktig inntekt	<u>-222 135</u>	<u>-67 305</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varebeholdning	-200 000	0	200 000
Gevinst – og tapskonto	14 803	18 504	3 701
Sum	<u>-185 197</u>	<u>18 504</u>	<u>203 701</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-364 535	-142 400	222 135
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	549 732	0	-549 732
Grunnlag for utsatt skattefordel	<u>0</u>	<u>-123 896</u>	<u>-123 896</u>
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-27 257	-27 257

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelen kan utnyttes i fremtiden.



HS Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Legally signed by
Bjørn Kronborg
06.05.2020

Legally signed by
Jarle Skogbakken
07.05.2020

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000	1 235 089	1 335 089
Årets resultat		-453 093	-453 093
Egenkapital 31. desember 2019	100 000	781 996	881 996

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i HS Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Jarle Skogbakken	500	50,0	50,0
Ragnar Hammerstad	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Ragnar Hammerstad	styremedlem	500
Jarle Skogbakken	styreleder	500

Note 8 - Pantstillelser og garantier

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i eiendommen gnr. 224 bnr 1 snr. 56 i Oslo kommune.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2019	<u>kr 5 000 000</u>
Pantesikret restgjeld pr. 31.12.2019	<u>kr 2 959 976</u>
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	<u>kr 6 463 344</u>



HS Eiendomsutvikling AS

Noter til årsregnskapet for 2019



Note 9 - Transaksjoner med nærstående

Selskapet har i 2019 kjøpt entreprenørtjenester fra Brødrene Hammerstad AS for kr. 1 616 875 og fra Murmester 1 Oslo AS for kr. 415 250. Brødrene Hammerstad AS er eiet med 70 % av aksjonær Ragnar Hammerstad. Murmester 1 Oslo AS er eiet 70% av aksjonær Jarle Skogbakken.

Transaksjonen er gjennomført på markedsmessige vilkår. Selskapet har følgende mellomværende med nærstående parter per 31.12.19:

Mellomværende 31.12	2019	2018
Leverandørgjeld Br. Hammerstad AS*	-1 616 875	0
Leverandørgjeld Murmester 1 Oslo AS	- 415 250	0
Ragnar Hammerstad**	-350 000	-150 000
Jarle Skogbakken**	-240 000	-240 000
Sum	-2 622 125	-390 000

*Forfaller til betaling i august 2020, men planlagt oppgjort i forbindelse med salg av utviklingseiendom.

**Gjeld til aksjonær blir ikke renteberegnet.

Note 10 - Hendelser etter balansedagen

Styret har vurdert den pågående situasjonen knyttet til koronaviruset og de virkninger dette har og potensielt kan få for selskapets drift, egenkapital og likviditet. Per dato for avleggelse av årsregnskapet vurderer styret at det ikke foreligger informasjon eller forhold som indikerer at forutsetningen om fortsatt drift ikke kan legges til grunn. Styret følger utviklingen nøye og vurderer løpende tiltak dersom slike blir nødvendige.



Vidi Revisjon AS

Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
HS Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert HS Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 453 093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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.

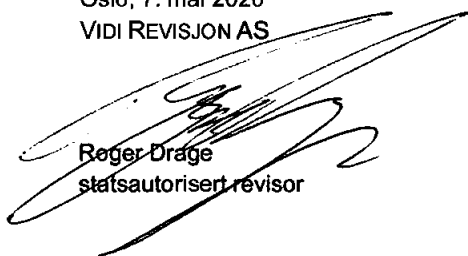
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2020
VIDI REVISJON AS



Roger Drage
statsautorisert revisor