



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 131 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNHAUG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Eikjevegen 99
5541 KOLNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Øystein Grønhaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 06.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			486 646
Leieinntekt		3 360 278	3 744 419
Sum inntekter		3 360 278	4 231 065
Kostnader			
Varekostnad	1	413 789	512 129
Lønnskostnad	2	92	645 574
Avskrivning på varige driftsmidler	3	959 650	959 650
Annen driftskostnad	2	546 301	798 043
Sum kostnader		1 919 832	2 915 396
Driftsresultat		1 440 446	1 315 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 520	28 463
Sum finansinntekter		14 520	28 463
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 373	
Annen rentekostnad		1 604 547	1 613 368
Sum finanskostnader		1 606 920	1 613 368
Netto finans		-1 592 400	-1 584 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-151 954	-269 236
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-41 028	-72 373
Ordinært resultat etter skattekostnad		-110 926	-196 863
Årsresultat		-110 926	-196 863
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-110 926	-196 863
Totalresultat		-110 926	-196 863
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Overføringer annen egenkapital		-110 926	-196 863
Sum overføringer og disponeringer		-110 926	-196 863



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	76 585	35 557
Sum immaterielle eiendeler		76 585	35 557
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	27 388 215	27 088 782
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	217 814	330 841
Sum varige driftsmidler		27 606 029	27 419 623
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	480 408	900 000
Sum finansielle anleggsmidler		480 408	900 000
Sum anleggsmidler		28 163 022	28 355 180
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	10 562 493	10 487 493
Sum varer		10 562 493	10 487 493
Fordringer			
Kundefordringer		153 844	171 070
Andre fordringer	8	98 452	17 926
Konsernfordringer		115 000	355 012
Sum fordringer		367 296	544 008
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	204 554	171 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 554	171 022
Sum omløpsmidler		11 134 343	11 202 524
SUM EIENDELER		39 297 365	39 557 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 100 000	2 100 000
Overkurs	11	825 274	825 274
Sum innskutt egenkapital		2 925 274	2 925 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	335 647	446 572
Sum opptjent egenkapital		335 647	446 572
Sum egenkapital		3 260 921	3 371 847
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 374 013	34 094 945
Sum annen langsiktig gjeld		34 374 013	34 094 945
Sum langsiktig gjeld		34 374 013	34 094 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 646	115 987
Skyldig offentlige avgifter		169 931	193 784
Kortsiktig konserngjeld	12	121 543	800 000
Annen kortsiktig gjeld	13	1 267 311	981 141
Sum kortsiktig gjeld		1 662 430	2 090 912
Sum gjeld		36 036 444	36 185 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 297 365	39 557 704



**Årsregnskap 2014
for
Grønhaug Eiendom as**

Foretaksnr. 989131818

Utarbeidet av:

Tveit Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Liaheio
5574 SKJOLD
Regnskapsførernummer 984388241



Grønhaug Eiendom as

Årsberetning 2014

Virksomhetens art

Selskapet driver med oppføring og omsetning av fast eiendom samt utleie av fast eiendom på Haugalandet og har forretningssted i Karmøy kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2014	2013	2012
Driftsinntekter	3 360 278	4 231 065	9 345 015
Driftsresultat	1 440 446	1 315 670	2 411 004
Årsresultat	-110 926	-196 863	525 102
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Balansesum	39 297 365	39 557 704	44 473 248
Egenkapital	3 260 921	3 371 847	1 568 710
Egenkapitalprosent	8,3%	8,5%	3,5%

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet har i 2014 fortsatt utviklingen av prosjektet "Nordsjø Kontorpark. Selskapet ser ett betydelig potensiale i eiendommen og har brukt mye ressurser og planlegging på utvikling av eiendommen. Dette arbeidet vil bli videreført i 2015 og en håper at en kan komme i gang med første byggetrinn. Videre er to boliger i Flotmyrgaten ferdigstilte men ikke solgt i 2014. Markedet har vært tregt og en vil vurdere tiltak for at disse blir solgt i 2015. Eiendommen på Skre har det ikke vært aktivitet på i 2014.

Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives som tilfredstillende.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet sysselsetter rundt 0,4 årsverk. Det har ikke vært sykefravær i selskapet og det har heller ikke forekommet skader og ulykker.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Styret består av en mann og en kvinne. Styret har

ikke funnet det nødvendig å iverksette andre tiltak med hensyn til likestilling.

Miljørapport

Selskapet oppfyller de miljøkrav myndighetene har satt og forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig for bransjen.



Grønhaug Eiendom as

Årsberetning 2014

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Foretaket driver ikke med noe forsknings- og utviklingsaktiviteter

Årsresultat og disponeringer

Disponering av resultatet framgår av regnskapet.

KOLNES den 15.05.2015

Øystein Grønhaug

Kirsten Grønhaug

Styrets formann/Daglig leder

Styremedlem



Grønhaug Eiendom as

Resultatregnskap

	Note	2014	2013
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	486 646
Leieinntekt		3 360 278	3 744 419
Sum driftsinntekter		3 360 278	4 231 065
Driftskostnader			
Varekostnad	1	413 789	512 129
Lønnskostnad	2	92	645 574
Avskrivning på varige driftsmidler	3	959 650	959 650
Annen driftskostnad	2	546 301	798 043
Sum driftskostnader		1 919 832	2 915 396
DRIFTSRESULTAT		1 440 446	1 315 670
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		14 520	28 463
Sum finansinntekter		14 520	28 463
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 373	0
Annen rentekostnad		1 604 547	1 613 368
Sum finanskostnader		1 606 920	1 613 368
NETTO FINANSPOSTER		(1 592 400)	(1 584 905)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(151 954)	(269 236)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(41 028)	(72 373)
ORDINÆRT RESULTAT		(110 926)	(196 863)
ÅRSRESULTAT		(110 926)	(196 863)
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		(110 926)	(196 863)
SUM OVERFØRINGER		(110 926)	(196 863)



Grønhaug Eiendom as

Balanse pr. 31.12.2014

	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	76 585	35 557
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	27 388 215	27 088 782
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	217 814	330 841
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	480 408	900 000
Sum anleggsmidler		28 163 022	28 355 180
Omløpsmidler			
Varer	7	10 562 493	10 487 493
Kundefordringer		153 844	171 070
Andre fordringer	8	98 452	17 926
Fordringer på konsernselskap		115 000	355 012
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	204 554	171 022
Sum omløpsmidler		11 134 343	11 202 524
SUM EIENDELER		39 297 365	39 557 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 100 000	2 100 000
Overkurs	11	825 274	825 274
Sum innskutt egenkapital		2 925 274	2 925 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	335 647	446 572
Sum opptjent egenkapital		335 647	446 572
Sum egenkapital		3 260 921	3 371 847
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 374 013	34 094 945
Sum annen langsiktig gjeld		34 374 013	34 094 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 646	115 987
Skyldig offentlige avgifter		169 931	193 784
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	12	121 543	800 000
Annen kortsiktig gjeld	13	1 267 311	981 141
Sum kortsiktig gjeld		1 662 430	2 090 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 297 365	39 557 704

Underskrifter:

Øystein Grønhaug

Kirsten Grønhaug

Styrets formann/daglig leder

Styremedlem



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av inntekter som knytter seg til eventuelle fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontraktmetoden. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (27%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Note 1 - Varekostnad

	2014	2013
4301 Innkjøp av varer for videres.hø	4 162	0
4343 Moksheimåsen 147-610 Karmøy	(4 824)	14 825
4351 Flotmyrgata/Øvregata gnr.40,bnr	489 450	811 286
4390 Beholdningsendring varer for vi	(75 000)	(313 982)
Sum Varekostnad	413 789	512 129

Note 2 - Lønnskostnad

	2014	2013
Lønn til ansatte	222 882	1 257 623
Kalkulerte feriepenger	26 827	0
Feriepenger	0	150 914
Personavbruddsforsikring	12 136	11 912
Motkonto fordeler gruppe 52	(6 000)	(5 956)
Arbeidsgiveravgift	32 272	178 163
Arbeidsgiveravg. av påløpne fer	3 782	21 279
Periodiseringskonto lønn	(291 807)	(968 361)
Sum Lønnskostnad	92	645 574

Det er aktivert kr.291.807,- av lønnskostnadene som eroverført til anlegg under utførelse. Dette gjelder eiers arbeid med utvikling av Nordsjø Kontorpark etter medgått tid.

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret er 0,4 årsverk.

Lønn til daglig leder for 2014er kr. 297.824,-

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2014 med kr.19.918,-

Selskapet er ikke pliktet til å ha pensjonsordning.

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 765 934	565 137	28 331 071
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 765 934	565 137	28 331 071
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 188 022	234 296	2 422 318
+ Ordinære avskrivninger	846 622	113 027	959 650
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 034 644	347 323	3 381 967
Balanseført verdi pr 31/12	24 731 290	217 814	24 949 104
Prosentats for ord.avskr	4-7	20-20	

I tillegg kommer bokført verdi av anlegg under utførelse med kr.2.656.925,-

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-151 954
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	184 733
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	32 779
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	32 779
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-41 028
= Ordinær skattekostnad	-41 028
Skattesats i inntektsåret	27

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Noter for Grønhaug Eiendom as	Organisasjonsnr. 989131818
-------------------------------	----------------------------



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

	2013	2014
+ Driftsmidler inkl. goodwill	280 170	95 438
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	411 865	379 086
= Grunnlag utsatt skatt	-131 695	-283 648
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	131 695	283 648
= Grunnlag utsatt skattefordel	131 695	283 648
Utsatt skattefordel	35 557	76 585

Note 6 - Lån til tilknyttet selskap

	2014	2013
Fordring Grønhaug Holding as	480 408	900 000
Sum Lån til foretak i samme konsern	480 408	900 000

Det er regnet rente på fordringen. Rentesats er 3%.

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 19.892.051,-

Pantegjelden for lån til kjøp av boliger/tomter vil bli slettet ved salg. Pr.31.12.14 utgjør denne gjelden kr.7.567.449,-

Pantsettelse

I år

Gjeld sikret med pant 34.374.013

Pantsatte eiendeler, bokført verdi:

gnr.112, bnr.61 m.fl, Karmøy 1.559.591,-

gnr.40, bnr.865 og 965, Haugesund 9.002.902,-

Bokført som varelager 10.562.493,-

gnr.30, bnr.306 i Haugesund 27.388.215,-

Sum pantsatte eiendeler 37.950.708,-

Note 8 - Andre fordringer

	2014	2013
Forskuddsbetalt strøm, varme mv	77 371	0
Forskuddsbetalt forsikring	21 081	17 926

Noter for Grønhaug Eiendom as

Organisasjonsnr. 989131818



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Sum Andre fordringer 98 452 17 926

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. 2014 kr.0,-.

Note 10 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 21 000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har en aksjonær som eier 100% av aksjekapitalen:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Grønhaug Holding as	100

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1. Pr 1.1.	2 100 000	825 274	446 572	3 371 847
+Fra årets resultat			0	0
-Til årets resultat			-110 926	-110 926
+økning i aksjekapital:	0	0	0	0
Pr 31.12.	2 100 000	825 274	335 647	3 260 921

Note 12 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	115 000	355 012
Andre langsiktige fordringer	480 408	900 000
Sum fordringer	595 408	1 255 012
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	121 543	800 000
Sum gjeld	121 543	800 000

Noter for Grønhaug Eiendom as

Organisasjonsnr. 989131818



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2014	2013
Påløpt arb.giv.avg. ferielønn	3 911	21 279
Forskudd fra kunder	716 797	747 148
Gjeld til eiere	473 613	6 398
Feriepenger årets avsetning	27 741	150 914
Påløpt rente	30 249	40 402
Annen påløpt kostnad	15 000	15 000
Sum Annen kortsiktig gjeld	1 267 311	981 141

Det er regnet rente på gjeld til eier med 3%



KPMG AS
Karmsundgata 72
N-5529 Heugesund

Telephone +47 04063
Fax +47 62 70 37 70
Internet www.kpmg.no
Enterprise 835 174 827 MVA

Til generalforsamlingen i Grønhaug Eiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Grønhaug Eiendom AS som viser et underskudd på kr 110 926. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Grønhaug Eiendom AS per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Office in:

Oslo	Heugesund	Stovsenger
Alta	Kragerø	Stord
Arendal	Kristiansand	Strøms
Bergen	Larvik	Tromsø
Bodø	Mo i Rana	Trondheim
Elverum	Molde	Tvedestrand
Finnøy	Narvik	Tvedestrand
Grimstad	Sandnessjøen	Ålesund
Hamar		

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statuar/autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforbund.



*Revisors beretning 2014
Grønhaug Eiendom AS*

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er 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 bokføringskikk i Norge.

Haugesund, 3. juni 2015

KPMG AS


Roald Stakland

Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2014
for
Grønhaug Eiendom as**

Foretaksnr. 989131818

Utarbeidet av:

Tveit Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Liaheio
5574 SKJOLD
Regnskapsførernummer 984388241



Innholdsfortegnelse

Årsberetning

Resultat

Balanse

Noter



Grønhaug Eiendom as

Årsberetning 2014

Virksomhetens art

Selskapet driver med oppføring og omsetning av fast eiendom samt utleie av fast eiendom på Haugalandet og har forretningssted i Karmøy kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2014	2013	2012
Driftsinntekter	3 360 278	4 231 065	9 345 015
Driftsresultat	1 440 446	1 315 670	2 411 004
Årsresultat	-110 926	-196 863	525 102
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Balansesum	39 297 365	39 557 704	44 473 248
Egenkapital	3 260 921	3 371 847	1 568 710
Egenkapitalprosent	8,3%	8,5%	3,5%

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet har i 2014 fortsatt utviklingen av prosjektet "Nordsjø Kontorpark. Selskapet ser ett betydelig potensiale i eiendommen og har brukt mye ressurser og planlegging på utvikling av eiendommen. Dette arbeidet vil bli videreført i 2015 og en håper at en kan komme i gang med første byggetrinn.

Videre er to boliger i Flotmyrgaten ferdigstilte men ikke solgt i 2014. Markedet har vært tregt og en vil vurdere tiltak for at disse blir solgt i 2015. Eiendommen på Skre har det ikke vært aktivitet på i 2014.

Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives som tilfredstillende.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet sysselsetter rundt 0,4 årsverk. Det har ikke vært sykefravær i selskapet og det har heller ikke forekommet skader og ulykker.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Styret består av en mann og en kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette andre tiltak med hensyn til likestilling.

Miljørapport

Selskapet oppfyller de miljøkrav myndighetene har satt og forurenses ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig for bransjen.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Foretaket driver ikke med noe forsknings- og utviklingsaktiviteter



Grønhaug Eiendom as

Årsberetning 2014

Årsresultat og disponeringer

Disponering av resultatet framgår av regnskapet.

KOLNES den 15.05.2015

Øystein Grønhaug

Styrets formann/Daglig leder

Kirsten Grønhaug

Styremedlem



Grønhaug Eiendom as

Resultatregnskap

	Note	2014	2013
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	486 646
Leieinntekt		3 360 278	3 744 419
Sum driftsinntekter		3 360 278	4 231 065
Driftskostnader			
Varekostnad	1	413 789	512 129
Lønnskostnad	2	92	645 574
Avskrivning på varige driftsmidler	3	959 650	959 650
Annen driftskostnad	2	546 301	798 043
Sum driftskostnader		1 919 832	2 915 396
DRIFTSRESULTAT		1 440 446	1 315 670
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		14 520	28 463
Sum finansinntekter		14 520	28 463
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 373	0
Annen rentekostnad		1 604 547	1 613 368
Sum finanskostnader		1 606 920	1 613 368
NETTO FINANSPOSTER		(1 592 400)	(1 584 905)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(151 954)	(269 236)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(41 028)	(72 373)
ORDINÆRT RESULTAT		(110 926)	(196 863)
ÅRSRESULTAT		(110 926)	(196 863)
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital		(110 926)	(196 863)
SUM OVERFØRINGER		(110 926)	(196 863)

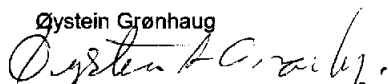


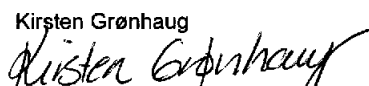
Grønhaug Eiendom as

Balanse pr. 31.12.2014

	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	76 585	35 557
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	27 388 215	27 088 782
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	217 814	330 841
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	480 408	900 000
Sum anleggsmidler		28 163 022	28 355 180
Omløpsmidler			
Varer	7	10 562 493	10 487 493
Kundefordringer		153 844	171 070
Andre fordringer	8	98 452	17 926
Fordringer på konsernselskap		115 000	355 012
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	204 554	171 022
Sum omløpsmidler		11 134 343	11 202 524
SUM EIENDELER		39 297 365	39 557 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	2 100 000	2 100 000
Overkurs	11	825 274	825 274
Sum innskutt egenkapital		2 925 274	2 925 274
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	335 647	446 572
Sum opptjent egenkapital		335 647	446 572
Sum egenkapital		3 260 921	3 371 847
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 374 013	34 094 945
Sum annen langsiktig gjeld		34 374 013	34 094 945
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 646	115 987
Skyldig offentlige avgifter		169 931	193 784
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	12	121 543	800 000
Annen kortsiktig gjeld	13	1 267 311	981 141
Sum kortsiktig gjeld		1 662 430	2 090 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 297 365	39 557 704

Underskrifter:

Øystein Grønhaug

Styrets formann/daglig leder

Kirsten Grønhaug

Styremedlem



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av inntekter som knytter seg til eventuelle fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontraktmetoden. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (27%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 1 - Varekostnad

	2014	2013
4301 Innkjøp av varer for videres.hø	4 162	0
4343 Moksheimåsen 147-610 Karmøy	(4 824)	14 825
4351 Flotmyrgata/Øvregata gnr.40, bnr	489 450	811 286
4390 Beholdningsendring varer for vi	(75 000)	(313 982)
Sum Varekostnad	413 789	512 129

Note 2 - Lønnskostnad

	2014	2013
Lønn til ansatte	222 882	1 257 623
Kalkulerte feriepenger	26 827	0
Feriepenger	0	150 914
Personavbruddsforsikring	12 136	11 912
Motkonto fordeler gruppe 52	(6 000)	(5 956)
Arbeidsgiveravgift	32 272	178 163
Arbeidsgiveravg. av påløpne fer	3 782	21 279
Periodiseringskonto lønn	(291 807)	(968 361)
Sum Lønnskostnad	92	645 574

Det er aktivert kr.291.807,- av lønnskostnadene som er overført til anlegg under utførelse. Dette gjelder eiers arbeid med utvikling av Nordsjø Kontorpark etter medgått tid.

Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret er 0,4 årsverk.

Lønn til daglig leder for 2014 er kr. 297.824,-

Det er kostnadsført revisjonshonorar for 2014 med kr.19.918,-

Selskapet er ikke pliktet til å ha pensjonsordning.



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Note 3 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	27 765 934	565 137	28 331 071
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	27 765 934	565 137	28 331 071
Akk. av/nedskr. pr 1/1	2 188 022	234 296	2 422 318
+ Ordinære avskrivninger	846 622	113 027	959 650
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 034 644	347 323	3 381 967
Balanseført verdi pr 31/12	24 731 290	217 814	24 949 104
Prosentstans for ord. avskr	4-7	20-20	

I tillegg kommer bokført verdi av anlegg under utførelse med kr.2.656.925,-

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-151 954
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	184 733
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	32 779
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	32 779
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-41 028
= Ordinær skattekostnad	-41 028
Skattesats i inntektsåret	27



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 5 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2013	2014
+ Driftsmidler inkl. goodwill	280 170	95 438
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	411 865	379 086
= Grunnlag utsatt skatt	-131 695	-283 648
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	131 695	283 648
= Grunnlag utsatt skattefordel	131 695	283 648
Utsatt skattefordel	35 557	76 585

Note 6 - Lån til tilknyttet selskap

	2014	2013
Fordring Grønhaug Holding as	480 408	900 000
Sum Lån til foretak i samme konsern	480 408	900 000

Det er regnet rente på fordringen. Rentesats er 3%.

Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 19.892.051,-

Pantegjelden for lån til kjøp av boliger/tomter vil bli slettet ved salg. Pr.31.12.14 utgjør denne gjelden kr.7.567.449,-

Pantsettelse

I år

Gjeld sikret med pant 34.374.013

Pantsatte eiendeler, bokført verdi:

gnr.112, bnr.61 m.fl, Karmøy 1.559.591,-



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

gnr.40, bnr.865 og 965, Haugesund	9.002.902,-
Bokført som varelager	10.562.493,-
gnr.30, bnr.306 i Haugesund	27.388.215,-
Sum pantsatte eiendeler	37.950.708,-

Note 8 - Andre fordringer

	2014	2013
Forskuddsbetalt strøm, varme mv	77 371	0
Forskuddsbetalt forsikring	21 081	17 926
Sum Andre fordringer	98 452	17 926

Note 9 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bundne bankinnskudd utgjør pr 31.12. 2014 kr.0,-.

Note 10 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 21 000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapet har en aksjonær som eier 100% av aksjekapitalen:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Grønhaug Holding as	100

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1. Pr 1.1.	2 100 000	825 274	446 572	3 371 847
+Fra årets resultat			0	0
-Til årets resultat			-110 926	-110 926
+økning i aksjekapital:	0	0	0	0
Pr 31.12.	2 100 000	825 274	335 647	3 260 921



Grønhaug Eiendom as

Noter 2014

Note 12 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	115 000	355 012
Andre langsiktige fordringer	480 408	900 000
Sum fordringer	595 408	1 255 012
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	121 543	800 000
Sum gjeld	121 543	800 000

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2014	2013
Påløpt arb.giv.avg. ferielønn	3 911	21 279
Forskudd fra kunder	716 797	747 148
Gjeld til eiere	473 613	6 398
Feriepenger årets avsetning	27 741	150 914
Påløpt rente	30 249	40 402
Annen påløpt kostnad	15 000	15 000
Sum Annen kortsiktig gjeld	1 267 311	981 141

Det er regnet rente på gjeld til eier med 3%