



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 260 462
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORSK EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Glomstuvegen 4B
6412 MOLDE

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: Hans Olav Søbstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

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, 18.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 789 954	8 492 695
Leieinntekter		52 250	
Sum inntekter		2 842 204	8 492 695
Kostnader			
Varekostnad		2 689 112	7 504 812
Annen driftskostnad	3	38 537	210 532
Sum kostnader		2 727 649	7 715 345
Driftsresultat		114 555	777 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 311	2 605
Sum finansinntekter		19 311	2 605
Annen rentekostnad		115 226	301 154
Sum finanskostnader		115 226	301 154
Netto finans		-95 915	-298 550
Ordinært resultat før skattekostnad		18 640	478 801
Skattekostnad på ordinært resultat	7	4 102	110 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 538	368 677
Årsresultat		14 538	368 677
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			364 837
Annen egenkapital		14 538	3 840
Sum overføringer og disponeringer		14 538	368 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	4 952 124	
Sum varige driftsmidler		4 952 124	
Sum anleggsmidler		4 952 124	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter	5	520 000	
Sum varer		520 000	
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	2 789 954	
Konsernfordringer	5, 9	480 000	953 814
Sum fordringer		3 269 954	953 814
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	77 146	32 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		77 146	32 226
Sum omløpsmidler		3 867 100	986 040
SUM EIENDELER		8 819 224	986 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	11, 12, 13, 14	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	381 384	366 846
Sum opptjent egenkapital		381 384	366 846
Sum egenkapital	12	481 384	466 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 102	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 102	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 696 246	
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 940 000	
Sum annen langsiktig gjeld		7 636 246	
Sum langsiktig gjeld		7 640 348	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	585 086	44 233
Betalbar skatt	7		1 147
Kortsiktig konserngjeld	9	90 406	473 814
Annen kortsiktig gjeld		22 000	
Sum kortsiktig gjeld		697 492	519 194
Sum gjeld		8 337 840	519 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 819 224	986 040



BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norsk Eiendomsinvest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norsk Eiendomsinvest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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.

Styret 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 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 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.

Molde, 31. august 2020
BDO AS

Roald Viken
statsautorisert revisor



Noter 2019

NORSK EIENDOMSINVEST AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Prosjekt inntektsføres ved oppgjør og overdragelse av eiendom. Prosjekt kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen, er klassifisert som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til historisk anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Prosjekt

Prosjekt i egenregi er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Byggelånsrenter kostnadsføres direkte. Prosjekter i fremmed regi vurderes etter løpende avregnings metode og resultatføring skjer i takt med prosjektets fullføringsgrad. Framdrift måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.

Note 1 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 12 500. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2019	
Tilgang i året	4 952 124
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	4 952 124
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	4 952 124

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Lineær

Øvrig langsiktig gjeld vedrører andel fellesgjeld i Hestehagen Molde borettslag.

Note 5 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	(4 696 246)	0
Øvrig langsiktig gjeld	(2 940 000)	0
Sum	(7 636 246)	0

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:

Tomter, bygninger	4 952 124	0
Eiendomsprosjekt	520 000	0
Fordringer	3 269 954	0
Sum	8 742 078	0

Av gjeld til kredittinstitusjoner på kr (4 696 246) forfaller kr 1 512 956,- om mer enn 5 år.

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	2 789 954	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	2 789 954	



Note 7 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	18 640	478 801
+/- Permanente forskjeller	4	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(100 842)	
Årets skattegrunnlag	(82 198)	478 801
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		110 124
Sum		110 124
+/- Endring i utsatt skatt	4 102	
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 102	110 124
Betalbar skatt i skattekostnad		110 124
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(108 977)
Betalbar skatt i balansen	0	1 147

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	0	100 842	(100 842)
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(82 198)	82 198
Sum midlertidige forskjeller	0	18 644	(18 644)
Utsatt skatt 31.12.19. basert på 22%	0	4 102	(4 102)

Note 9 - Mellomværende med foretak i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Andre kortsiktige fordringer	480 000	953 814
Gjeld	2019	2018
Leverandørgjeld	(545 000)	
Kortsiktig gjeld	(90 406)	(473 814)

Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 11 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000	366 846	466 846
Årets resultat		14 538	14 538
Egenkapital 31.12.2019	100 000	381 384	481 384





Note 13 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
GH-Gruppen AS	100	100,00%
Sum	100	100,00%

Note 14 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder/Daglig leder	Hans Olav Søbstad indirekte	100%