



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 288 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VARGHAUGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Ole Henrik Halseth  
7288 SOKNEDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Ole Henrik Halseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 03.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		620 000	12 450 000
Annen driftsinntekt		440 215	91 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 060 215</b>	<b>12 541 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	331 435	11 004 420
Lønnskostnad	2	22 120	
Annen driftskostnad		311 102	800 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 657</b>	<b>11 804 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>395 558</b>	<b>736 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34	8 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34</b>	<b>8 284</b>
Annen rentekostnad		489 633	1 171 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 633</b>	<b>1 171 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-489 599</b>	<b>-1 163 218</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-94 041</b>	<b>-426 392</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-16 011	-98 066
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-78 030</b>	<b>-328 326</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-78 030</b>	<b>-328 326</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-78 030</b>	<b>-328 326</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-78 030	-296 846
Overføringer annen egenkapital			-31 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-78 030</b>	<b>-328 326</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	114 077	98 066
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>114 077</b>	<b>98 066</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 077</b>	<b>98 066</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4,5	9 829 000	10 099 325
<b>Sum varer</b>		<b>9 829 000</b>	<b>10 099 325</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			20 000
Konsernfordringer	1	346 367	449 134
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 367</b>	<b>469 134</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 505	21 450
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 505</b>	<b>21 450</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 177 871</b>	<b>10 589 909</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 291 948</b>	<b>10 687 975</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	-10 570	-10 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>89 430</b>	<b>89 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udekket tap	4	374 876	296 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-374 876</b>	<b>-296 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-285 446</b>	<b>-207 416</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 562 630	10 824 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 562 630</b>	<b>10 824 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 562 630</b>	<b>10 824 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 460	54 032
Skyldig offentlige avgifter		2 120	
Kortsiktig konserngjeld	1	250	
Annen kortsiktig gjeld		8 934	16 796
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 764</b>	<b>70 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 577 394</b>	<b>10 895 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 291 948</b>	<b>10 687 975</b>



BDO AS  
Tverradkomsten 23  
7300 Orkanger

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Varghaugen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Varghaugen Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018 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 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.

Orkanger, 3. juli 2019  
BDO AS

Erik Horghagen  
registrert revisor



Varghaugen Eiendom AS

## Noter 2018

### Regnskapsprinsipper:

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

### 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).

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld omfatter lån som er knyttet opp mot investeringsprosjekter i selskapet.

### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

### Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

### Fordringer

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.

### 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 (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Varghaugen Eiendom AS

### Noter 2018

#### Note 1 - Transaksjoner med nærstående og tilknyttede selskap

Spesifikasjon av transaksjoner med nærstående	2018	2017
Kjøp/leie av tjenester og utstyr fra Varghaugen Bygg AS	0	56 875

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Varghaugen Bygg AS. Mellomværende med Varghaugen Bygg AS inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2018	2017
Fordring til Varghaugen Bygg AS	<u>346 367</u>	<u>449 134</u>
Sum fordring	346 367	449 134

Mellomværende med tilknyttet selskap inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld til Staurvin AS	<u>250</u>
Sum gjeld	250

#### Note 2 - Lønnskostnad

	2018	2017
Lønn	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 120	0
<b>Totalt</b>	<b>22 120</b>	<b>0</b>

Selskapet har ikke krav om etablering av tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Lønn og godtgjørelse mv til ledende personer og revisor:

Daglig leder	10 000
Revisjon, som i sin helhet består av revisjon	20 000



Varghaugen Eiendom AS

## Noter 2018

### Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-94 041
+ Permanente og andre forskjeller	1 882
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= <b>Inntekt</b>	<b>-92 159</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= <b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-16 011
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>-16 011</b>
Skattesats i inntektsåret	23

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	518 534	426 375
= <b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-518 534</b>	<b>-426 375</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	518 534	426 375
= <b>Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>518 534</b>	<b>426 375</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>114 077</b>	<b>98 066</b>

Fra inntektsåret 2019 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 22%.

Utsatt skattefordel pr 31.12.18 er beregnet med bruk av en skattesats på 22%.



Varghaugen Eiendom AS

## Noter 2018

### Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	- 10 570	-296 846	-207 416
- fra årets resultat			- 78 030	- 78 030
<b>Pr. 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>- 10 570</b>	<b>- 374 876</b>	<b>- 285 446</b>

Selskapets aksjekapital er tapt, og styret har vurdert selskapets egenkapital og likviditet ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.

Selskapet driver med kjøp, renovering, utvikling og salg av fast eiendom. Svigninger i eiendomsmarkedet gjør at eiendommene ikke selges for det oppnås en bedre pris.

Pr 31.12.18 er disse til utleie og genererer leieinntekter til selskapet.

Markedsverdien av eiendommene vurderes å være høyere enn bokført verdi i regnskapet ut fra meglertakst. Det anslås en merverdi på ca 1 500 000,-.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantsettelse	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner, lån	10 562 630	10 824 563
Pantsatte eiendeler, bokførte verdi:	9 829 000	10 099 325

Gjeld til kredittinstitusjoner består av lån fra Soknedal Sparebank i tilknytning til kjøp av eiendommer for utvikling og salg.

Bankens pant er:

Orkdalsveien 513, Orkanger	5 millioner
Grøttevegen 6A og B, Orkanger	6 millioner
Skjermvegen 25, Trondheim	10 millioner

Personlig aksjonær og aksjonær i nærstående selskap til morselskapet, Varghaugen Bygg AS, stiller kausjon med kr 350.000,- hver.



Varghaugen Eiendom AS

## Noter 2018

### Note 6 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett

Selskapets aksjonærer er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Varghaugen Bygg AS	100,00%



Varghaugen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		620 000	12 450 000
Annen driftsinntekt		440 215	91 368
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 060 215</b>	<b>12 541 368</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	1	331 435	11 004 420
Lønnskostnad	2	22 120	0
Annen driftskostnad		311 102	800 122
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>664 657</b>	<b>11 804 542</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>395 558</b>	<b>736 826</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		34	8 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34</b>	<b>8 285</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		489 633	1 171 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>489 633</b>	<b>1 171 502</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(489 599)</b>	<b>(1 163 218)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(94 041)</b>	<b>(426 392)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(16 011)	(98 066)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(78 030)</b>	<b>(328 326)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>(78 030)</b>	<b>(328 326)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		0	(31 480)
Fremføring av udekket tap	4	(78 030)	(296 846)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(78 030)</b>	<b>(328 326)</b>



Varghaugen Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	114 077	98 066
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>114 077</b>	<b>98 066</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>114 077</b>	<b>98 066</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	4,5	9 829 000	10 099 325
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	1	346 367	449 134
Andre kortsiktige fordringer		0	20 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 367</b>	<b>469 134</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 505	21 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 177 871</b>	<b>10 589 909</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 291 948</b>	<b>10 687 975</b>



Varghaugen Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	(10 570)	(10 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>89 430</b>	<b>89 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	(374 876)	(296 846)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(374 876)</b>	<b>(296 846)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(285 446)</b>	<b>(207 416)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 562 630	10 824 563
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 562 630</b>	<b>10 824 563</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 562 630</b>	<b>10 824 563</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 460	54 032
Skyldig offentlige avgifter		2 120	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	250	0
Annen kortsiktig gjeld		8 934	16 796
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 764</b>	<b>70 829</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>10 577 394</b>	<b>10 895 392</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 291 948</b>	<b>10 687 975</b>

Soknedal, 30.06.2019

Ole Henrik Halseth  
Styrets leder/daglig leder



**Årsregnskap 2018  
for  
Varghaugen Eiendom AS**

Foretaksnr. 917288879

Utarbeidet av:



Avdeling Berkåk  
Postmyrveien 19, 7391 Rennebu  
Telefon: 72 42 82 00  
[berkak@smnregnskap.no](mailto:berkak@smnregnskap.no)  
[www.smnregnskap.no](http://www.smnregnskap.no)