



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 982 135
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SOLNES INVEST AS
Forretningsadresse:	Grimestadstranda 14 3145 TJØME

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Nils Petter Håkedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2019

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, 05.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			952 975
Sum inntekter			952 975
Kostnader			
Lønnskostnad	8	1 181 516	1 090 436
Annen driftskostnad	8	199 842	10 016 878
Sum kostnader		1 381 358	11 107 314
Driftsresultat		-1 381 358	-10 154 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 130 952	2 779 799
Annen finansinntekt		971 396	7 406
Sum finansinntekter		6 102 348	2 787 205
Annen finanskostnad		8 601 955	6 572 836
Sum finanskostnader		8 601 955	6 572 836
Netto finans		-2 499 607	-3 785 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 880 965	-13 939 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 880 965	-13 939 970
Årsresultat		-3 880 965	-13 939 970
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-3 880 965	-13 939 970
Sum overføringer og disponeringer		-3 880 965	-13 939 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 10	30 000 000	30 000 000
Lån til foretak i samme konsern	3, 10	48 182 842	44 415 246
Sum finansielle anleggsmidler		78 182 842	74 415 246
Sum anleggsmidler		78 182 842	74 415 246
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		406 350	406 350
Andre fordringer	3	108 898	50 625
Sum fordringer		515 248	456 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	881 000	5 684 675
Sum omløpsmidler		1 396 248	6 141 650
SUM EIENDELER		79 579 090	80 556 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	12 030 000	12 030 000
Sum innskutt egenkapital		12 030 000	12 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-18 163 170	-14 282 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		-18 163 170	-14 282 205
Sum egenkapital		-6 133 170	-2 252 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	75 670 600	76 641 200
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 315 477	3 494 681
Sum annen langsiktig gjeld		82 986 077	80 135 881
Sum langsiktig gjeld		82 986 077	80 135 881
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 071 653	970 803
Skyldige offentlige avgifter		132 863	246 932
Annen kortsiktig gjeld		1 521 667	1 455 485
Sum kortsiktig gjeld		2 726 183	2 673 220
Sum gjeld		85 712 260	82 809 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 579 090	80 556 896



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Årsrapport for 2018

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	952 975
Driftskostnader			
Lønnskostnad	8	1 181 516	1 090 436
Annen driftskostnad	8	199 842	10 016 878
Sum driftskostnader		1 381 358	11 107 314
Driftsresultat		-1 381 358	-10 154 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 130 952	2 779 799
Annen finansinntekt		971 396	7 406
Annen finanskostnad		8 601 955	6 572 836
Netto finansposter		-2 499 607	-3 785 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 880 965	-13 939 970
Årsresultat		-3 880 965	-13 939 970
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-3 880 965	-13 939 970



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	2, 10	30 000 000	30 000 000
Lån til foretak i samme konsern	3, 10	48 182 842	44 415 246
Sum finansielle anleggsmidler		<u>78 182 842</u>	<u>74 415 246</u>
Sum anleggsmidler		<u>78 182 842</u>	<u>74 415 246</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		406 350	406 350
Andre fordringer	3	108 898	50 625
Sum fordringer		<u>515 248</u>	<u>456 975</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	881 000	5 684 675
Sum omløpsmidler		<u>1 396 248</u>	<u>6 141 650</u>
Sum eiendeler		<u>79 579 090</u>	<u>80 556 896</u>



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	12 030 000	12 030 000
Sum innskutt egenkapital		<u>12 030 000</u>	<u>12 030 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-18 163 170	-14 282 205
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 163 170</u>	<u>-14 282 205</u>
Sum egenkapital		<u>-6 133 170</u>	<u>-2 252 205</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Obligasjonslån	7	75 670 600	76 641 200
Øvrig langsiktig gjeld	3	7 315 477	3 494 681
Sum annen langsiktig gjeld		<u>82 986 077</u>	<u>80 135 881</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 071 653	970 803
Skyldige offentlige avgifter		132 863	246 932
Annen kortsiktig gjeld		1 521 667	1 455 485
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 726 183</u>	<u>2 673 220</u>
Sum gjeld		<u>85 712 260</u>	<u>82 809 101</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>79 579 090</u>	<u>80 556 896</u>

Tønsberg, 20. juni 2019


Alfred Magnar Høie
Styremedlem


Haavard Høie
Styremedlem


Arild Einang
Daglig leder, styreleder



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det blir foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Det utarbeides ikke konsernregnskap jfr unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. 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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2018	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Solnes Eiendom AS	Tønsberg	100 %	-5 685 043	34 680 160	30 000 000

Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2018	2017
Lån til Solnes Eiendom AS	48 182 842	44 415 246
Kortsiktig lån Solnes Eiendom AS	108 898	50 625
Kundefordringer Solnes Eiendom AS	406 350	406 350
Sum	<u>48 698 090</u>	<u>44 872 221</u>

Lån er renteberegnet med 11 % i 2018.

Gjeld	2018	2017
Gjeld til Haavard Høie Holding AS	1 806 562	1 688 376
Gjeld til Høie Holding AS	1 806 562	1 688 376
Gjeld til Kystutvikling AS	152 052	117 929
Sum	<u>3 765 176</u>	<u>3 494 681</u>

Gjeld til aksjonærer er renteberegnet med 7 % i tråd med avtale i 2018. Aksjonærene har ikke rett til å kreve tilbakebetaling, og Solnes Invest AS har ikke rett til å innfri lånene før obligasjonslånet er innfridd i sin helhet. Se note 7.

Note 4 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør	2018 77 437
----------------------------------	----------------

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	40 100 kr	12 030 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Kystutvikling AS	100	33 %	33 %
Haavard Høie Holding AS	100	33 %	33 %
Høie Holding AS	100	33 %	33 %
Sum	<u>300</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	12 030 000	-14 282 205	-2 252 205
Årsresultat	0	-3 880 965	-3 880 965
Egenkapital 31.12.	12 030 000	-18 163 170	-6 133 170

Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Obligasjonslån	75 670 600	76 641 200

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
Aksjer i Solnes Eiendom AS	30 000 000	30 000 000
Fordringer på Solnes Eiendom AS	48 182 842	44 415 246
Sum	78 182 842	74 415 246

Obligasjonslånet forfaller til betaling 04. nov. 2019. Som sikkerhet for obligasjonslånet, har Solnes Invest AS stillet pant i sine aksjer i Solnes Eiendom AS. Solnes Eiendom AS har stillet pant i gnr./bnr. 427/9, gnr./bnr. 427/111 og gnr./bnr. 427/114. Alle eiendommene er beliggende i Sandefjord kommune.

Solnes Invest AS har stillet første prioritets pant i bankkonto 1503.89.93620 i DnB bank, som skal benyttes til å betale renter på obligasjonslånet.

Haavard Høie Holding AS, Høie Holding AS og Kystutvikling AS har stillet pant i sine aksjer i Solnes Invest AS.

Note 8 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Lønninger	1 026 667	948 925
Arbeidsgiveravgift	146 095	122 527
Pensjonskostnader	8 754	18 984
Sum	1 181 516	1 090 436

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 003 367	8 754	0



Solnes Invest AS

Org.nr: 916 982 135

Noter til regnskapet for 2018

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men selskapet har likevel etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2018
Revisjon	18 000
Andre tjenester	13 000

Note 9 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 880 965	-13 939 970
Permanente forskjeller	0	75 890
Årets skattegrunnlag	<u>-3 880 965</u>	<u>-13 864 080</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2018	2017
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-18 080 981	-14 200 016
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-18 080 981	-14 200 016
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-18 080 981	-14 200 016
Sum	0	0

Note 10 - Fortsatt drift

Solnes Invest AS (mørselskap) sin hovedkreditor har pant i datterselskapet Solnes Eiendom AS sin eiendommen som skal realiseres gjennom byggeprosjektet i Solnes Eiendom AS. Lånegjeld kr 75,7 mill forfaller til betaling 04.11.19, men det vil mest sannsynlig bli nødvendig å inngå forhandlinger om ytterligere utsettelse. Etter konkurs hos selskapets entreprenør, har det vært utfordringer med å få igangsatt det planlagte utbyggingsprosjektet. Det er forhåndssolgt leiligheter med forutsetning om byggestart 31.05.19. De fleste kjøperne har inngått avtale om fristforlengelse frem til 30.06.19. Hvis selskapet innen den tid ikke har funnet en løsning vil selskapet be om ytterligere fristforlengelse. Kjøpere som eventuelt ønsker å trekke seg, vil få tilbakebetalt forskudd. Selskapet har tegnet en §47 garanti gjennom Byggmesterforsikring AS som skal dekke en eventuell tilbakebetaling. Det jobbes med å få på plass avtale med entreprenør for å få satt igang prosjektet.

Verdien av aksjene i datterselskapet og fordring på datterselskapet bygger på forutsetningen om at byggeprosjektet i Solnes Eiendom AS blir gjennomført.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Solnes Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solnes Invest AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.880.965. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Presisering av vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 10 om forhold knyttet til fortsatt drift. Disse forholdene indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ikke betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 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.

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 988 041 378
Bankgiro: 5151.05.12557

Nedre Langgate 37
Postboks 200, Sentrum
3101 Tønsberg

Telefon: 33 37 96 50
Telefaks: 33 31 66 72
www.hotvedtco.no



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av regnskapet finnes på nettstedet <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

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.

Tønsberg, 20.06.2019

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Nils Petter Håkedal
Statsautorisert revisor