



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 872 859
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NØRVEVIKA EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Advokatfirmaet Legalis AS
Universitetsgata 8
0164 OSLO

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: Ian Cato Grande Reinartsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2019

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3	284 245	251 027
Sum kostnader		307 065	273 847
Driftsresultat		-307 065	-273 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	396 143	463 954
Annen renteinntekt			16
Andel kostnader dekket av stille deltakere		449 583	362 248
Sum finansinntekter		845 726	826 218
Annen rentekostnad		538 976	552 625
Sum finanskostnader		538 976	552 625
Netto finans		306 750	273 593
Ordinært resultat før skattekostnad		-315	-254
Ordinært resultat etter skattekostnad		-315	-254
Årsresultat		-315	-254
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-315	-254
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-315	-254
Sum overføringer og disponeringer		-315	-254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		17 005 347	17 005 347
Lån til foretak i samme konsern	4	13 659 786	15 024 447
Investeringer i aksjer og andeler		9 862	9 862
Sum finansielle anleggsmidler		30 674 995	32 039 656
Sum anleggsmidler		30 674 995	32 039 656
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		24 178	113 864
Sum fordringer		24 178	113 864
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	43 524	9 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 524	9 251
Sum omløpsmidler		67 702	123 115
SUM EIENDELER		30 742 697	32 162 771
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap	9,10	653	338
Sum opptjent egenkapital		-653	-338
Sum egenkapital		29 347	29 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	17 200 082	18 200 000
Gjeld til stille deltakere	12	13 372 765	13 822 348
Sum annen langsiktig gjeld		30 572 846	32 022 348
Sum langsiktig gjeld		30 572 846	32 022 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			7 365
Annen kortsiktig gjeld		140 503	103 396
Sum kortsiktig gjeld		140 503	110 761
Sum gjeld		30 713 350	32 133 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 742 697	32 162 771



**Årsregnskap 2018
for
Nørvevika Eiendom Holding AS**

Organisasjonsnr. 915872859

Utarbeidet av:
Cicerone Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Pilestredet 15B
0164 OSLO
Organisasjonsnr. 916498470



Nørvevika Eiendom Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1,2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3	284 245	251 027
Sum driftskostnader		307 065	273 847
DRIFTSRESULTAT		(307 065)	(273 847)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Andel kostnader dekket av stille deltakere		449 583	362 248
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	396 143	463 954
Annen renteinntekt		0	16
Sum finansinntekter		845 726	826 218
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		538 976	552 625
Sum finanskostnader		538 976	552 625
NETTO FINANSPOSTER		306 750	273 593
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(315)	(254)
Skattekostnad på ordinært resultat	5,6	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(315)	(254)
ARSRESULTAT		(315)	(254)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Udekket tap - Hovedmann	7	(315)	(254)
SUM OVERF. OG DISP.		(315)	(254)



Nørvevika Eiendom Holding AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		17 005 347	17 005 347
Lån til foretak i samme konsern	4	13 659 786	15 024 447
Investeringer i aksjer og andeler		9 862	9 862
Sum finansielle anleggsmidler		30 674 995	32 039 656
SUM ANLEGGSMIDLER		30 674 995	32 039 656
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		24 178	113 864
Sum fordringer		24 178	113 864
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	43 524	9 251
SUM OMLØPSMIDLER		67 702	123 115
SUM EIENDELER		30 742 697	32 162 771
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9,10	(653)	(338)
Sum opptjent egenkapital		(653)	(338)
SUM EGENKAPITAL		29 347	29 662
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	17 200 082	18 200 000
Gjeld til stille deltakere	12	13 372 765	13 822 348
Sum annen langsiktig gjeld		30 572 846	32 022 348
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 572 846	32 022 348
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 365
Annen kortsiktig gjeld		140 503	103 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 503	110 761
SUM GJELD		30 713 350	32 133 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 742 697	32 162 771

OSLO den 21.06.2019

Ian Cato Grande Reinartsen
Styreleder



Nørvevika Eiendom Holding AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter fullført kontrakts metode. Bokførte salgsinntekter gir likevel en målestokk på aktivitetsnivået, ved at omsetning bokføres i henhold til fullføringsgrad, men ved regnskapsavleggelse reduseres inntektene med fortjenesteelementet.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter løpende avregnings metode anvendt. Ved beregning av ferdigstillelsesgrad, er påløpte kostnader dividert på kalkulerte totale kostnader benyttet som

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

Kundefordringer 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 (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



Nørvevika Eiendom Holding AS

Noter 2018

ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke etablert pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, da det ikke er pliktig til å ha dette etter tjenstepensjonsloven.

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Totalt	22 820	22 820

Ytelser til ledende personer og revisor

Lønn	Pensjons- forpliktelse	Annen godtgjørelse	Sum
------	---------------------------	-----------------------	-----

Note 2 - Lønnskostnad

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har derfor ikke etablert en tjenstepensjonsordning som tilfredsstillende kravene i loven.

Note 3 - Annen driftskostnad

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	59 660	26 125
Andre tjenester	0	2 788
Totalt	59 660	28 913

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og



Nørvevika Eiendom Holding AS

Noter 2018

har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.
Nørvevika AS	100	100	1434918	7612771
Totalt			1434918	7612771

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	13 659 786	15 024 447

Avkastning på konsernfordringer og -gjeld i regnskapsåret:

Renteinntekter fra konsernselskaper	396 143
-------------------------------------	---------

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2018
Resultat før skattekostnader	-315
Inntekt	-315

Note 6 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-315
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	-315

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Noter for Nørvevika Eiendom Holding AS

Organisasjonsnr. 915872859



Nørvevika Eiendom Holding AS

Noter 2018

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 7 - Fremføring av udekket tap

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	0	-338	29 662
-Til årets resultat			-315	-315
Pr 31.12.	30 000	0	-653	29 347

Note 8 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	0	-338	29 662
-Til årets resultat			-315	-315
Pr 31.12.	30 000	0	-653	29 347

Note 10 - Selskapskapital

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger merverdier i eiendommen. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives slik: Stabil



Nørvevika Eiendom Holding AS

Noter 2018

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

2220 Gjeld til kredittinstitusjoner	0	18 200 000
2221 Lån Danske Bank 8647.11.95695	15 600 000	0
2222 Lån Danske Bank 8647.12.30571	1 600 082	0
Sum Gjeld til kredittinstitusjoner	17 200 082	18 200 000

Av langsiktig gjeld på kr 17 200 082 forfaller kr 14 000 000 om mer enn 5 år. Sikkerhet for langsiktig gjeld har Danske Bank med pant i Nørvevika 62, 6008 Ålesund eiet av Nørvevika AS på kr 25 000 000 samt pant ifbm pantelån fra Danske Bank på kr 2 000 000.

Note 12 - Gjeld til stille deltakere

Gjeld til stille deltakere	2018	2017
Innskudd stille deltakere	14 300 000	14 500 000
Tilbakebetaling stille deltakere		(200 000)
Tidligere års resultatandel dekket av stille deltakere	(477 652)	(115 404)
Årets resultatandel dekket av stille deltakere	(449 583)	(362 248)
SUM	13 372 765	13 822 348



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nørvevika Eiendom Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Nørvevika Eiendom Holding AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 315. 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

e-Revisjon.no
jo.lunde@e-revisjon.no

statsaut. revisor Jo H. Lunde
tlf: 952 38 358

org.nr 999 201 016
Storgata 108a, 2615 Lillehammer



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.

Lillehammer, 21. juni 2019

e-Revisjon.no

Jo H. Lunde
statsautorisert revisor