



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 779 432  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HS EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Enebakkveien 292  
1188 OSLO

### 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: Ragnar Hammerstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2019

### 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, 13.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	7		
Annen driftsinntekt		230 180	280 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>230 180</b>	<b>280 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7		
Annen driftskostnad	2	65 348	88 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>65 348</b>	<b>88 205</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>164 832</b>	<b>191 795</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		138	52
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138</b>	<b>52</b>
Annen rentekostnad		213 772	200 217
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>213 772</b>	<b>200 217</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-213 633</b>	<b>-200 164</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 801</b>	<b>-8 369</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-9 985	-1 258
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-38 816</b>	<b>-7 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-38 816</b>	<b>-7 111</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-38 816</b>	<b>-7 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-38 816</b>	<b>-7 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-38 816	-7 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-38 816</b>	<b>-7 111</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	27 257	17 272
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>27 257</b>	<b>17 272</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7, 8	4 386 114	7 737 421
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 386 114</b>	<b>7 737 421</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 413 371</b>	<b>7 754 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 7		
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>100 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 232	87 861
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>145 232</b>	<b>87 861</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>245 232</b>	<b>87 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 658 603</b>	<b>7 842 554</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 138 616	1 177 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 138 616</b>	<b>1 177 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 238 616</b>	<b>1 277 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	3 009 369	6 164 504
Øvrig langsiktig gjeld		390 000	380 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 399 369</b>	<b>6 544 504</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 399 369</b>	<b>6 544 504</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		20 618	20 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 618</b>	<b>20 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 419 987</b>	<b>6 565 122</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 658 603</b>	<b>7 842 554</b>



Årsregnskap

**2018**

HS Eiendomsutvikling AS

Org.nr.: 996 779 432



## HS Eiendomsutvikling AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftsinntekt		230 180	280 000
Sum driftsinntekter		<u>230 180</u>	<u>280 000</u>
Annen driftskostnad	2	65 348	88 205
Sum driftskostnader		<u>65 348</u>	<u>88 205</u>
Driftsresultat		164 832	191 795
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		138	52
Rentekostnader		213 772	200 217
Resultat av finansposter		<u>-213 633</u>	<u>-200 164</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 801	-8 369
Skattekostnad	4	-9 985	-1 258
Årets resultat		<u>-38 816</u>	<u>-7 111</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	5	38 816	7 111
Sum overføringer		<u>-38 816</u>	<u>-7 111</u>



## HS Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	27 257	17 272
Investerings eiendom	3, 7, 8	4 386 114	7 737 421
Sum anleggsmidler		<u>4 413 371</u>	<u>7 754 693</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		100 000	0
Bankinnskudd og kontanter		145 232	87 861
Sum omløpsmidler		<u>245 232</u>	<u>87 861</u>
Sum eiendeler		<u>4 658 603</u>	<u>7 842 554</u>

2



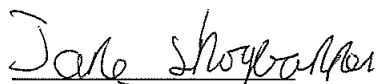
## HS Eiendomsutvikling AS

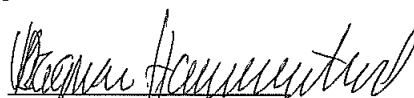
Balanse pr. 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	<u>1 138 616</u>	<u>1 177 432</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 138 616</u>	<u>1 177 432</u>
Sum egenkapital		<u>1 238 616</u>	<u>1 277 432</u>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	<u>3 009 369</u>	<u>6 164 504</u>
Gjeld til aksjonær		<u>390 000</u>	<u>380 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 399 369</u>	<u>6 544 504</u>
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		<u>20 618</u>	<u>20 618</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 618</u>	<u>20 618</u>
Sum gjeld		<u>3 419 987</u>	<u>6 565 122</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 658 603</u>	<u>7 842 554</u>

Oslo, 31.05.2019

Styret i HS Eiendomsutvikling AS

  
Jarle Skogbakken  
styreleder

  
Ragnar Hammerstad  
styremedlem



## HS Eiendomsutvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### *Varelager/prosjekt under oppføring*

Selskapet benytter fullført kontrakts metode ved langsiktige tilvirkningskontrakter. Aktiverte kostnader er balanseført til anskaffelseskostnad, og vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



## HS Eiendomsutvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ikke hatt egne ansatte i 2018.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 6 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 7 500. Beløpene er ekskl. MVA.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Investeringseiendom
<b>Anskaffelseskost 01.01.2018</b>	<b>7 737 421</b>
Tilgang	376 800
Avgang	3 628 107
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>4 486 114</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>4 486 114</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>
Avskrivningsplan	IA
Økonomisk levetid	Avskrives ikke

5



## HS Eiendomsutvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-9 985	-1 258
Skattekostnad ordinært resultat	<u>-9 985</u>	<u>-1 258</u>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-48 801	-8 369
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 504	0
Skattepliktig inntekt	<u>-67 305</u>	<u>-8 369</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	<u>0</u>	<u>0</u>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Gevinst – og tapskonto	18 504	0	-18 504
Sum	<u>18 504</u>	<u>0</u>	<u>-18 504</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-142 400	-75 095	67 305
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	<u>-123 896</u>	<u>-75 095</u>	<u>48 801</u>
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-27 257	-17 272	9 985

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fordelene kan utnyttes i fremtiden.



## HS Eiendomsutvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	1 235 089	1 335 089
Årets resultat		-38 816	-38 816
Tilleggsutbytte		0	0
Egenkapital 31. desember 2018	100 000	1 196 273	1 296 273

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i HS Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.2018 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000

#### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Ragnar Hammerstad, styremedlem	500	50,0
Jarle Skogbakken, styreleder	500	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>

#### Note 7 - Prosjekter og investeringer

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført da selskapet benytter fullført kontrakts metode. Selskapet hadde ingen slike prosjekter pågående pr 31.12.2018.

#### Note 8 - Pantstillelser og garantier

For gjeld til kredittinstitusjoner er det stilt sikkerhet i eiendommen gnr. 224 bnr 1 snr. 56 i Oslo kommune.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2018	<u>kr 5 000 000</u>
Pantesikret restgjeld pr. 31.12.2018	<u>kr 3 009 369</u>
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	<u>kr 4 386 114</u>

**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
HS Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert HS Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 38 816. 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 rettvisende 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.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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*

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.

Oslo, 13. juni 2019  
VIDI REVISJON AS



Roger Drage  
statsautorisert revisor