



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 637  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOLSTNESET EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Håkon den gamles gate 5  
9008 TROMSØ

### 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: Aage Fossum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2019

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	56 969	65 980
<b>Sum kostnader</b>		<b>56 969</b>	<b>65 980</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 969</b>	<b>-65 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15	418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15</b>	<b>418</b>
Finanskostnad		7 414	5 347
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 414</b>	<b>5 347</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 399</b>	<b>-4 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-64 368</b>	<b>-70 909</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-13 377	-16 235
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-50 991</b>	<b>-54 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-50 991</b>	<b>-54 674</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-50 991</b>	<b>-54 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-50 991	-52 874
Overføringer annen egenkapital	4		-1 800
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-50 991</b>	<b>-54 674</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	31 394	18 017
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>31 394</b>	<b>18 017</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 394</b>	<b>18 017</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjektbeholdning	2	173 494 344	42 689 553
<b>Sum varer</b>		<b>173 494 344</b>	<b>42 689 553</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 081	20 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 081</b>	<b>20 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 518 425</b>	<b>42 710 548</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>173 549 819</b>	<b>42 728 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	100 000	100 000
Overkurs	4	2 555	2 555
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 555</b>	<b>102 555</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	103 865	52 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 865</b>	<b>-52 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 310</b>	<b>49 681</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	20 415 000	20 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 415 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 415 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	148 189 390	16 640 236
Leverandørgjeld	6	396 739	6 038 648
Annen kortsiktig gjeld		4 550 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 136 128</b>	<b>22 678 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>173 551 128</b>	<b>42 678 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 549 819</b>	<b>42 728 565</b>



**Årsregnskap 2018**  
**for**  
**Holstneset Eiendom AS**

**Foretaksnr. 918056637**



Årsregnskap for Holtneset Eiendom AS Organisasjonsnr 918056637

	2018	2017
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	65 958	65 980
Driftskostnader	66 868	66 980
Arnen driftskostnad	66 868	66 980
Sum driftskostnader	66 868	66 980
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	(66 980)	(66 980)
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>	15	418
Finansinntekter	15	418
Renteinntekt	15	418
Sum finansinntekter	15	418
Finanskostnader	7 414	5 347
Finanskostnad	7 414	5 347
Sum finanskostnader	7 414	5 347
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	(7 399)	(4 829)
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>	(64 368)	(70 809)
Skattekorrigert på ordinært resultat	(13 377)	(16 235)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>	(50 991)	(54 674)
<b>ÅRSRESULTAT</b>	(50 991)	(54 674)
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>	0	(1 800)
Overføring annen egenkapital	0	(1 800)
Overføring av udekket løp	(50 991)	(52 874)
Sum overf. og disp.	(50 991)	(54 674)

**Resultatregnskap**

Holtneset Eiendom AS



## Holtneset Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	31 394	18 017
Sum immaterielle eiendeler		31 394	18 017
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 394</b>	<b>18 017</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjektbeholdning	2	173 494 344	42 699 693
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 081	20 996
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>173 518 425</b>	<b>42 710 689</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>173 549 819</b>	<b>42 728 686</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	100 000	100 000
Overkurs	4	2 655	2 655
Sum innskutt egenkapital		102 655	102 655
Oppløst egenkapital			
Udekket tap	4	(103 885)	(52 874)
Sum oppløst egenkapital		(103 885)	(52 874)
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(1 310)</b>	<b>49 681</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernforetak	6	20 415 000	20 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 415 000	20 000 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 415 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	148 189 390	16 640 236
Leverandørgjeld	6	396 739	6 038 648
Annen kortsiktig gjeld		4 550 000	0
Sum kortsiktig gjeld		163 136 129	22 678 884
<b>SUM GJELD</b>		<b>173 551 128</b>	<b>42 678 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>173 549 819</b>	<b>42 728 686</b>

Tromsø

  
Inge Faick Olsen  
Styrets leder

  
Age Fossum  
Styremedlem

  
Jens Arne Johnsen  
Styremedlem



## Holstneset Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2018

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet ble stiftet 18.10.2016.

### Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

### Egenregiprosjekter for salg

Posten omfatter nedlagte kostnader i forbindelse med opparbeidelse av tomteområder og boligprosjekter. Slike prosjekter som settes igang uten kontrakt betraktes som produksjon og salg av varer. Tomteområder og boligprosjekter vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter. Inntekter ved salg vurderes opptjent når leilighetene er overlevert.

### Skatt

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



## Note 1 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-64 368	-70 909
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 317 152	-189 543
Årets skattegrunnlag	-3 381 520	-260 452

### Årets skattekostnad fremkommer slik:

Endring utsatt skattefordel 23%/24 %	-13 377	16 235
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-13 377</b>	<b>16 235</b>

### Oversikt midlertidige forskjeller

Prosjekter	3 506 695	189 543
Fremførbart underskudd	-3 649 399	-267 879
Grunnlag utsatt skatt/ - skattefordel	-142 704	-78 336
Balansført utsatt skattefordel	-31 394	-18 017
Skattesats	22 %	23 %

## Note 2 - Prosjektbeholdning

Aktiverte kostnader i forbindelse med utvikling av realiserbare prosjekter

## Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 1000 aksjer à kr 100. Alle aksjer har like rettigheter.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Tospann Invest AS	1 000	100,0 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital 01.01.18</b>	100 000	2 555	-52 874	49 681
Årets resultat			-50 991	-50 991
<b>Egenkapital 31.12.18</b>	<b>100 000</b>	<b>2 555</b>	<b>-103 865</b>	<b>-1 310</b>

Selskapets reelle egenkapital er høyere enn bokført egenkapital da det ligger merverdi i selskapets prosjektbeholdning.



## Note 5 - Godtgjørelser

<b>Annen driftskostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisjonshonorar	12 875	18 750
Annen bistand revisor	7 500	10 625
Sum revisjonshonorar inkl. mva	20 375	29 375

Selskapet har ingen ansatte og omfattes dermed ikke av kravene til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 6 - Gjeld til konsernselskap og tilknyttet selskap

<b>Lån fra konsernselskap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lån fra Tospann Invest AS	20 415 000	20 000 000
Sum lån fra konsernselskap	20 415 000	20 000 000

Lånet renteberegnes ikke.

<b>Mellomværende tilknyttet selskap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Leverandørgjeld Consto Holding AS	0	14 250
Leverandørgjeld Barlindhaug Eiendom AS	305 152	119 443
Leverandørgjeld Consto AS	0	5 781 250

## Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggelån	148 189 390	16 640 236
Pantsettelsler pålydende	200 000 000	200 000 000
Balanseført verdi pantsatte eiendeler	173 494 344	42 689 553

I tillegg har Barlindhaug Eiendom AS og Corpo AS avtalt kausjon på MNOK 15, totalt MNOK 30.



Til generalforsamlingen i Holstneset Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Holstneset Eiendom AS' årsregnskap som 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 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.

---

#### *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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



(2)

Ronny Lysmen  
Statsautorisert revisor

Tromsø, 12. april 2019  
PricewaterhouseCoopers AS

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonoppdrag (ISA) 3000 «Attestasjonoppdrag 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 bokførings praksis i Norge.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

*Uttalelse om andre lovmessige krav*

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorsforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uavhengig revisors beretning - Holmsneset Eiendom AS

