



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 830 586
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REALINVEST BOLIG AS
Forretningsadresse: Stensarmen 16
3112 TØNSBERG

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: Terje Sætrevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	8	22 612	22 956
Sum kostnader		22 612	22 956
Driftsresultat		-22 612	-22 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3	6
Sum finansinntekter		3	6
Nedskrivning av finansielle eiendeler			2 350 000
Annen rentekostnad	7	500 826	619 086
Sum finanskostnader		500 826	2 969 086
Netto finans		-500 823	-2 969 080
Ordinært resultat før skattekostnad		-523 436	-2 992 036
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-523 436	-2 992 036
Årsresultat		-523 436	-2 992 036
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-523 436	-2 992 036
Totalresultat		-523 436	-2 992 036
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	3		
Konsernbidrag	3		
Udekket tap	3	-523 436	-2 992 036
Overføringer til/fra annen egenkapital	3, 3		
Sum overføringer og disponeringer		-523 436	-2 992 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	11 179 614	11 179 614
Lån til foretak i samme konsern	6	11 735 125	10 951 125
Sum finansielle anleggsmidler		22 914 739	22 130 739
Sum anleggsmidler		22 914 739	22 130 739
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794	1 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794	1 424
Sum omløpsmidler		794	1 424
SUM EIENDELER		22 915 533	22 132 163
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	200 000	200 000
Overkurs	3	5 777 765	6 301 201
Sum innskutt egenkapital		5 977 765	6 501 201
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	58 101	58 101
Sum opptjent egenkapital		-58 101	-58 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		5 919 664	6 443 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 483 854	10 983 028
Sum annen langsiktig gjeld		11 483 854	10 983 028
Sum langsiktig gjeld		11 483 854	10 983 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 979	
Betalbar skatt	2		
Utbytte	3		
Kortsiktig konserngjeld	2		
Annen kortsiktig gjeld	9	5 506 035	4 706 035
Sum kortsiktig gjeld		5 512 014	4 706 035
Sum gjeld		16 995 868	15 689 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 915 533	22 132 163



ERGA REVISJON AS



ER
1998

Tlf: +47 51 51 03 70

Fax: +47 51 51 03 71

Jens Zetlitzgt. 47

Postboks 672

N-4003 Stavanger

Org. nr. 980 024 679 - mva

Statsautorisert revisor

medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Realinvest Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Realinvest Bolig AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 523 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018 og 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 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 avvirket.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet til Realinvest Bolig AS 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 revisorsoppgaver 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.

Stavanger, 8. mai 2019
Erga Revisjon as

Konrad Skulstad
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018 Realinvest Bolig AS

Org.nr.: 996 830 586



Realinvest Bolig AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	8	22 612	22 956
Sum driftskostnader		<u>22 612</u>	<u>22 956</u>
Driftsresultat		<u>-22 612</u>	<u>-22 956</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		3	6
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	2 350 000
Rentekostnad	7	500 826	619 086
Resultat av finansposter		<u>-500 823</u>	<u>-2 969 080</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-523 436</u>	<u>-2 992 036</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
Årsresultat		<u>-523 436</u>	<u>-2 992 036</u>
Overføringer			
Overført overkurs	3	523 436	2 992 036
Sum overføringer		<u>-523 436</u>	<u>-2 992 036</u>



Realinvest Bolig AS

Balansen 31.12.

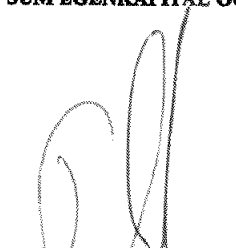
EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Investering i datterselskap	5	11 179 614	11 179 614
Lån til foretak i samme konsern	6	11 735 125	10 951 125
Sum finansielle anleggsmidler		22 914 739	22 130 739
Sum anleggsmidler		22 914 739	22 130 739
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		794	1 424
Sum omløpsmidler		794	1 424
SUM EIENDELER		22 915 533	22 132 163



Realinvest Bolig AS

Balansen 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	200 000	200 000
Overkurs	3	5 777 765	6 301 201
Sum innskutt egenkapital		5 977 765	6 501 201
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-58 101	-58 101
Sum opptjent egenkapital		-58 101	-58 101
Sum egenkapital		5 919 664	6 443 100
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Øvrig langsiktig gjeld	7	11 483 854	10 983 028
Sum annen langsiktig gjeld		11 483 854	10 983 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 979	0
Betalbar skatt	2	0	0
Annen kortsiktig gjeld	9	5 506 035	4 706 035
Sum kortsiktig gjeld		5 512 014	4 706 035
Sum gjeld		16 995 868	15 689 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 915 533	22 132 163

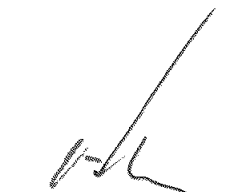


Erlend Skjerve
styreleder

Stavanger, 08.05.2019
Styret i Realinvest Bolig AS



Kjetil Melbye
styremedlem



Helge Johnsen
styremedlem



Realinvest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Investering i datterselskap

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden og er balanseført til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.



Realinvest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 2 Skatt

	2018	2017
Årets skatteskostnad		
Betalbar skatt	0	0
Sum skatteskostnad	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skatt	-523 436	-2 992 036
Nedskrivning aksjer	0	2 350 000
Årets skattegrunnlag	-523 436	-642 036
Betalbar skatt	-120 390	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Fremforbart underskudd	-1 836 336	-1 312 900
Sum grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 836 336	-1 312 900

Utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	-403 994	-301 967
Skattesats	22%	23%

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2018	200 000	6 301 201	-58 101	6 443 100
Årets resultat		-523 436		-523 436
Egenkapital 31.12.2018	200 000	5 777 765	-58 101	5 919 664



Realinvest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapital			
Ordinære aksjer	200 000	1,000	200 000
Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet			
	Ordinære aksjer	Sum	Eier- og stemmeandel
Aksjonærer:			
ASTANA AS	50 000	50 000	25,00%
ROBOTVEGEN 18 AS	50 000	50 000	25,00%
TM KOS AS	50 000	50 000	25,00%
GTBA FORVALTNING AS	50 000	50 000	25,00%
Sum	200 000	200 000	100%

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Forusveien 31-Kontor AS	Stavanger	100%	100%	-1 138 840	10 008 225

Aksjene i datterselskapene er nedskrevet med er nedskrevet med kr 2 350 000 mill. pr. 31.12.2018 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi. Hele nedskrivningen er kostnadsført tidligere år.

Note 6 Mellomværende selskap i samme konsern

Realinvest Bolig AS AS har en fordring på kr 11 735 125 mot datterselskapet. Det er ikke beregnet renter på mellomværende i 2018.

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld består i sin helhet av gjeld til Stavanger Eiendom Holding AS.

Det er kostnadsført renter på kr 500 826 på gjelden i 2018.



Realinvest Bolig AS

Noter til årsregnskapet for 2018

Note 8 Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Daglig leder

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder i 2018.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å innføre otp etter lov om otp.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2018.

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført med kr 5 016 ink. mva. I tillegg kommer honorar til revisor for bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 4 375 ink. mva.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i sin helhet av gjeld til Stavanger Realinvest AS.

Det er ikke beregnet renter gjelden i 2018.