



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 562 813  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HOVEVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management AS  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Regine Hjelmtvedt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 07.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonskostnader	3	311 311	1 960 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>311 311</b>	<b>1 960 391</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-311 311</b>	<b>-1 960 391</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		658 365	486 729
Renteinntekter		1 087	2 769
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>659 452</b>	<b>489 498</b>
Rentekostnader		234 861	192 083
Andre finanskostnader		51	2 291
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 912</b>	<b>194 374</b>
<b>Netto finans</b>		<b>424 540</b>	<b>295 124</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
Skattekostnad	9	0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		113 229	1 665 267
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>113 229</b>	<b>1 665 267</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	12 535 334	14 800 479
Lån til foretak i samme konsern	5	22 329 403	21 561 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 864 737</b>	<b>36 361 790</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 864 737</b>	<b>36 361 790</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	168 750
Andre kortsiktige fordringer konsern	5	0	28 125
Andre Fordringer		0	5 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>202 219</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Likvider		1 355 234	2 537 893
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 355 234</b>	<b>2 537 893</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 355 234</b>	<b>2 740 112</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 219 971</b>	<b>39 101 902</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		32 700 000	32 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 700 000</b>	<b>33 700 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 559 517	-1 672 746
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 559 517</b>	<b>-1 672 746</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>32 140 483</b>	<b>32 027 254</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Selgerkreditt	8	4 000 000	5 042 361
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 000 000</b>	<b>5 042 361</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 000 000</b>	<b>5 042 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 663	5 663
Påløpt styrehonorar		35 000	0
Skyldig offentlige avgifter		4 936	3 290
Annen kortsiktig gjeld		0	23 333
Påløpte rentekostnader		33 889	0
Avsatt utbytte		0	2 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 488</b>	<b>2 032 286</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 079 488</b>	<b>7 074 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 219 971</b>	<b>39 101 901</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 169 403	3 464 058
Andre inntekter		2 265 145	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 434 548</b>	<b>3 464 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Administrasjonskostnader	3	400 502	2 077 063
Driftskostnader	4	489 285	201 694
Avskrivninger	5	4 050 779	2 804 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 940 566</b>	<b>5 082 993</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 493 982</b>	<b>-1 618 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		2 242	3 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 242</b>	<b>3 279</b>
Rentekostnader	10	2 474 699	1 856 675
Andre rentekostnader		532	
Renteswap		86 919	22 228
Annen finanskostnad		1 514	181 091
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 563 664</b>	<b>2 059 994</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 561 422</b>	<b>-2 056 715</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>932 560</b>	<b>-3 675 650</b>
Skattekostnad	11,12	-378 527	-865 315
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 311 087</b>	<b>-2 810 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 311 087</b>	<b>-2 810 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital		1 311 087	-2 810 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 311 087</b>	<b>-2 810 335</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	1 885 766	2 112 058
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 885 766</b>	<b>2 112 058</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	5	76 764 148	80 588 635
Tomt	5	26 357 990	26 357 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 122 138</b>	<b>106 946 625</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>105 007 904</b>	<b>109 058 683</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 084	168 750
Andre kortsiktige fordringer		81 227	280 917
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 311</b>	<b>449 667</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Likvider		3 451 001	4 205 603
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 451 001</b>	<b>4 205 603</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 558 312</b>	<b>4 655 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 566 216</b>	<b>113 713 953</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	32 700 000	32 700 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 700 000</b>	<b>33 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-1 506 616	-2 817 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 506 616</b>	<b>-2 817 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 193 384</b>	<b>30 882 297</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		2 599 187	2 977 714
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 599 187</b>	<b>2 977 714</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	69 116 664	71 500 000
Kassekreditt	10	4 000 000	5 042 361
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 116 664</b>	<b>76 542 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 715 851</b>	<b>79 520 075</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 701	5 663
Betalbar skatt	11,12	0	0
Skyldig offentlige avgifter		159 419	211 432
Annen kortsiktig gjeld		0	602 221
Avsatt utbytte	9	0	2 000 000
Påløpte renter swap		24 648	0
Påløpte renter	10	467 212	492 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>656 980</b>	<b>3 311 578</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 372 831</b>	<b>82 831 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>108 566 215</b>	<b>113 713 950</b>



Deloitte AS  
Dronning Lufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
Fax: +47 23 27 90 01  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hoveveien Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hoveveien Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 311 087 for konsernet. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til konsernregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 konsernregnskapet. 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 konsernregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide konsernregnskapet 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 konsernregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av konsernregnskapet 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 konsernregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av konsernregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at konsernregnskapet 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 konsernregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



## Deloitte

side 2

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt konsernregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

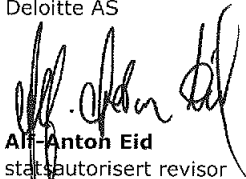
Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av konsernregnskapet 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.

Oslo, 8. juni 2018  
Deloitte AS



**Alf-Anton Eid**  
statsautorisert revisor



## Hoveveien Eiendomsinvest AS

---

### Konsernregnskap pr. 31.12.2017

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter til regnskapet
- \* Revisjonsberetning





**Konsernregnskap**  
**Hoveveien Eiendomsinvest AS**  
**Resultatregnskap**

	Note	KONSERN	
		2 017 01.01.17-31.12.17	2016 19.04.16-31.12.16
<b>DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Leieinntekt		6 169 403	3 464 058
Andre inntekter		2 265 145	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 434 548</b>	<b>3 464 058</b>
Administrasjonskostnader	3	-400 502	-2 077 063
Driftskostnader	4	-489 285	-201 694
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	-4 050 779	-2 804 236
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 940 566</b>	<b>-5 082 993</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 493 982</b>	<b>-1 618 935</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		2 242	3 279
Rentekostnader	10	-2 474 699	-1 856 675
Andre rentekostnader		-532	0
Renteswap		-86 919	-22 228
Annen finanskostnad		-1 514	-181 091
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-2 561 422</b>	<b>-2 056 715</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>932 560</b>	<b>-3 675 650</b>
Skattekostnad	11,12	378 527	865 315
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 311 087</b>	<b>-2 810 335</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til annen egenkapital		1 311 087	-2 810 335
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 311 087</b>	<b>-2 810 335</b>



**Konsernregnskap**  
**Hoveveien Eiendomsinvest AS**  
**Balanse pr. 31.12.2017**


	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	1 885 766	2 112 058
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 885 766</b>	<b>2 112 058</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygning	5	76 764 148	80 588 635
Tomt	5	26 357 990	26 357 990
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>103 122 138</b>	<b>106 946 625</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		26 084	168 750
Andre kortsiktige fordringer		81 227	280 917
<b>Sum fordringer</b>		<b>107 311</b>	<b>449 667</b>
Likvider		3 451 001	4 205 603
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 558 312</b>	<b>4 655 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>108 566 216</b>	<b>113 713 952</b>





**Konsernregnskap**  
**Hoveveien Eiendomsinvest AS**  
**Balanse pr. 31.12.2017**

	Note	31.12.2017	KONSERN 31.12.2016
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 à NOK 100)	8,9	1 000 000	1 000 000
Overkursfond	9	32 700 000	32 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 700 000</b>	<b>33 700 000</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-1 506 616	-2 817 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 506 616</b>	<b>-2 817 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 193 384</b>	<b>30 882 297</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 599 187	2 977 714
Selgerkreditt	10	4 000 000	5 042 361
Pantelån	10	69 116 664	71 500 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 715 851</b>	<b>79 520 075</b>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	11,12	-	0
Annen kortsiktig gjeld			602 221
Skyldig offentlige avgifter		159 419	211 432
Leverandørgjeld		5 701	5 663
Avsatt utbytte	9		2 000 000
Påløpte renter swap		24 648	0
Påløpte renter	10	467 212	492 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>656 980</b>	<b>3 311 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 372 831</b>	<b>82 831 654</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>108 566 216</b>	<b>113 713 952</b>

Oslo, 31. desember 2017 / 25.05.2018

  
Asbjørn Hansen

  
Morten Hansen

  
Oddbjørn Lende



## Noter til regnskapet

### Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk for små foretak. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Hoveveieid Eiendomsinvest AS med datterselskaper hvor Hoveveien Eiendominvest AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk og faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Aksjer og andeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskaps eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet. Merpris på bygninger utover dette er klassifisert som merverdi bygninger. Merverdien avskrives i samme takt som bygningene slik at denne er nedskrevet på samme tidspunkt som bygningene.

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Inntektsføring

Salg av varer inntektsføres etter transaksjonsprinsippet, dvs. ved levering av varen. Leieinntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsført utbytte og konsernbidrag relaterer seg til tilbakeholdte resultater i de underliggende selskaper etter investeringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres i all vesentlighet på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Sikringsbokføring

Inngått renteswapavtale tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser. Renteswapavtalen er en kontantstrømsikring, som sikrer framtidige kontantstrømmer knyttet til renter, og er i regnskapet reflektert i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser, punkt A 15.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget



## Noter til regnskapet

### Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Konsernet har pr. balansedagen ingen ansatte.

Morselskapet ble stiftet 07.11.2014 og konsernet ble etablert 19.04.2016.

Det er kostnadsført NOK 12 969 i revisjonshonorar for konsernet for revisjon av estimert balanse ved kjøp

Styrehonorar er kostnadsført i Morselskapet Hoveveien Eiendomsinvest AS

### Note 3: Administrasjonskostnader

	KONSERN	
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:</u>		
Forretningsførerhonorar	241 675	163 406
Tilretteleggelseshonorar	0	1 760 000
Disponenthonorar	68 654	73 707
Revisjonshonorar	44 569	12 969
Styrehonorar	39 935	26 623
Andre kostnader	5 669	40 358
<b>Sum administrasjonskostnader</b>	<b>400 502</b>	<b>2 077 063</b>

### Note 4: Driftskostnader

	KONSERN	
	31.12.2017	31.12.2016
<u>Regnskapslinjen driftskostnader består av:</u>		
Forsikring	61 921	59 275
Felleskostnader, eiers andel	427 364	131 215
Andre kostnader		11 204
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>489 285</b>	<b>201 694</b>



## Noter til regnskapet

### Note 5: Anleggsmidler

KONSERN:	Merverdi		Tomt	Merverdi Tomt	Sum
	Bygninger	bygninger			
Anskaffelseskost 1.1	84 474 384	10 753 273	22 940 125	3 417 865	121 585 647
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang/justering	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>84 474 384</u>	<u>10 753 273</u>	<u>22 940 125</u>	<u>3 417 865</u>	<u>121 585 647</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	14 352 268	286 754	0	0	14 639 022
<b>Årets avskrivninger</b>	<u>3 394 358</u>	<u>430 131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3 824 489</u>
Nedskrivning pr. 31.12	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>17 746 626</u>	<u>716 885</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18 463 511</u>
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<u>66 727 758</u>	<u>10 036 388</u>	<u>22 940 125</u>	<u>3 417 865</u>	<u>103 122 136</u>
Økonomisk levetid	20-25 år	20-25 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

### Note 6: Goodwill

KONSERN:	Goodwill				Sum
	Goodwill				
Anskaffelseskost 1.1	0				0
Tilgang	2 262 919				2 262 919
Avgang/justering	0				0
Anskaffelseskost 31.12	<u>2 262 919</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 262 919</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	150 861	0	0	0	150 861
<b>Årets avskrivninger</b>	<u>226 292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>226 292</u>
Nedskrivning pr. 31.12	0	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>377 153</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>377 153</u>
<b>Bokført verdi pr 31.12</b>	<u>1 885 766</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 885 766</u>
Økonomisk levetid	10 år				
Avskrivningsplan	Lineær				

Goodwill avskrives over mer enn 5 år ettersom alle inngåtte leieavtaler er på over 10 års lengde. Basert på en samlet vurdering av lengde på leieavtaler og andel ledig areal vurderer selskapet at goodwill bør avskrives over 10 år.



## Noter til regnskapet

### Note 7: Fordringer med forfall senere enn ett år

Av selskapets fordringer på NOK 26 084 forfaller NOK 0 senere enn ett år etter regnskapsårets utgang.

### Note 8: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000, fordelt på 10 000 aksjer à NOK 100.

#### Eierstruktur:

Selskapets aksjonærer var pr 31.12:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Aasmund Berner		1,00 %	1,00 %
Skibs AS Anod		1,00 %	1,00 %
David Graham Bell		1,00 %	1,00 %
Erik Rosenlund		1,00 %	1,00 %
Interface AS		1,00 %	1,00 %
Jan Petter Sjøstad		1,00 %	1,00 %
Corporate Investment		1,50 %	1,50 %
Stella Invest AS		1,50 %	1,50 %
Emsig AS		1,50 %	1,50 %
AS Embryo		2,00 %	2,00 %
Slettefjell Invest AS		2,00 %	2,00 %
Ole Jørgen Skundberg		2,00 %	2,00 %
Tasma Invest AS		2,00 %	2,00 %
Ulstein Capital AS		2,00 %	2,00 %
Skips AS Pelagos		2,50 %	2,50 %
Seca Invest AS		4,00 %	4,00 %
Katje AS		4,00 %	4,00 %
Amir Gal (Opus Terra)		5,00 %	5,00 %
Ljungmann Eiendom AS		5,00 %	5,00 %
Brava Invest AS		10,00 %	10,00 %
Bearhill INC AS		10,00 %	10,00 %
Alba AS		14,00 %	14,00 %
Marienlyst Eiendom AS		25,00 %	25,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Aksjer eiet/kontrollert av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv		Totalt antall aksjer
Asbjørn R Hansen	Styreformann	indirekte	2 500
Morten Haugen	Styremedlem		
Oddbjørn Lende	Styremedlem	indirekte	1 400



## Noter til regnskapet

### Note 9: Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
EK 01.01	1 000 000	32 700 000	-2 817 703	30 882 297
Resultat i perioden 19.04-31.12	0	0	1 311 087	1 311 087
<b>EK 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>32 700 000</b>	<b>-1 506 616</b>	<b>32 193 384</b>

### Note 10: Annen langsiktig gjeld

I forbindelse med at Hoveveien Eiendomsinvest AS kjøpte aksjene i Hovetomten AS 19.04.2016 ble langsiktig gjeld i Hovetomten AS innfridd og Hovetomten AS ble innvilget et 1. prioritets pantelån stort NOK 71 500 000 hos SR-Bank. Renten per 31.12 er på 3,31% inkl margin på 2,20%. Lånet er avdragsfritt i 6 måneder.

NOK 35 750 000 er bundet med rente på 3,39%.

Lånet hadde en løpetid på 3 år. Lånets utløpstid er 30.03.2019. Lånet nedbetales med kvartalsvise avdrag.

NOK 71 500 000 av konsernets langsiktige gjeld forfaller til betaling innen 5 år.

NOK 2 383 336 forfaller til betaling innen 1 år.

Hovetomten AS har inngått rentebytteavtale på NOK 35 750 000. Avtalen er uten avdrag og med rentesats 1,19% mot 3 måneders NIBOR.

Rentebytteavtalen har markedsverdi per 31.12.2016 på NOK 242 208

I forbindelse med at Hoveveien Eiendomsinvest AS kjøpte aksjene i Hovetomten AS 19.04.2016 fikk Hoveveien Eiendomsinvest AS selgerkreditt på NOK 5 500 000. Selgerkreditten bærer rente på 5% p.a. Påløpte renter og avdrag på NOK 500 000 betales 01 november og 01 mai hvert år, med første avdrag 01 november 2016.

Saldo ved 31.12.15 er NOK 5 000 000 og påløpte renter på NOK 42 361

Långiver	Hovedstol	31.12.2017	Pr 31.12.2016
Øgreid Eiendom AS	5 500 000	4 000 000	5 042 361
Sparebank 1 SR-Bank	71 500 000	69 116 664	71 500 000
<b>Sum langsiktig pantegjeld</b>	<b>71 500 000</b>	<b>73 116 664</b>	<b>76 542 361</b>

Av selskapets samlede langsiktige gjeld på NOK 76 542 361 forfaller NOK 3 383 336 innen et år etter regnskapsårets utgang.



## Noter til regnskapet

### Note 11: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	932 560	-3 675 650
Resultat før konserndannelse		-955 503
Permanente forskjeller	-2 038 853	-437 615
Endring midlertidige forskjeller:		0
Driftsmidler	343 819	-345 976
Gevinst-/tapskonto	10 749	13 436
Renteswap	-7 941	1 526
Gevinst ved salg av tomt	0	2 345 015
Fremførbart underskudd	759 665	-7 479
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1</b>	<b>-3 062 246</b>
Nominell skattesats ( 24 % )		
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Midlertidige forskjeller:		
Regnskapsmessig verdi påløpt renteswap	-24 648	5 783
Skattemessig verdi påløpt renteswap	-31 063	7 309
<b>Sum</b>	<b>6 415</b>	<b>-1 526</b>
Gevinst-/tapskonto	42 996	53 745
Regnskapsmessig verdi bygning	103 122 176	106 946 625
Skattemessig verdi bygning	88 926 056	92 406 686
= midlertidige forskjeller knyttet til investering	14 196 120	14 539 939
- fremførbart underskudd	-2 944 681	-2 185 016
Sum midlertidige forskjeller	11 300 850	12 407 142
Nominell skattesats,		
<b>Utsatt skatt/Utsatt skattefordel</b>	<b>-2 599 196</b>	<b>-2 977 714</b>

### Note 12: Årets skattekostnad

Årets skattekostnad består av:	2017	2016
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-378 519	-865 315
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-378 519</b>	<b>-865 315</b>



## Noter til regnskapet

### Note 13: Pantestillelser og garantier m.v.

MORSELSKAP:	2017	2016
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Pantelån Sparebank 1 SR-Bank	69 116 664	71 500 000
Påløpte rentekostnader	<u>467 212</u>	<u>492 262</u>
Sum	<u><b>69 583 876</b></u>	<u><b>71 992 262</b></u>
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:</b>		
Tomt	22 940 125	22 940 125
Merverdi tomt	3 417 865	3 417 865
Bygninger	66 727 758	70 122 116
Merverdi Bygninger	<u>10 036 388</u>	<u>10 466 519</u>
Sum	<u><b>103 122 136</b></u>	<u><b>106 946 625</b></u>

### Note 14: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av konsernet

Det er inngått en avtale med Skagen Eiendomsforvaltning om forvaltning av eiendommene.



**Hoveveien Eiendomsinvest AS**

**Årsregnskap 2017**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter til regnskapet
- \* Revisjonsberetning





## Resultatregnskap

### Hoveveien Eiendomsinvest AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2017 (01.01.-31.12)	2016 (01.01.-31.12)
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Administrasjonskostnader	3	-311 311	-1 960 391
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-311 311</b>	<b>-1 960 391</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-311 311</b>	<b>-1 960 391</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		1 087	2 769
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		658 365	486 729
Rentekostnader		-234 861	-192 083
Andre finanskostnader		-51	-2 291
<b>Netto finansresultat</b>		<b>424 540</b>	<b>295 124</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
Skattekostnad	9	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		113 229	-1 665 267
Avgitt konsernbidrag		0	0
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>



**Balanse**

**Hoveveien Eiendomsinvest AS**

EIENDELER	NOTE	2017 (01.01.-31.12)	2016 (01.01.-31.12)
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle anleggsmidler</b>			
Investering i AS	4	<u>12 535 334</u>	<u>14 800 479</u>
<b>Sum immatrielle anleggsmidler</b>		<u><b>12 535 334</b></u>	<u><b>14 800 479</b></u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer konsern	5	<u>22 329 403</u>	<u>21 561 311</u>
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u><b>22 329 403</b></u>	<u><b>21 561 311</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>34 864 737</b></u>	<u><b>36 361 790</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	168 750
Kortsiktige fordringer konsern	5	0	28 125
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>5 344</u>
<b>Sum fordringer</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>202 219</b></u>
Likvider		<u>1 355 234</u>	<u>2 537 893</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>1 355 234</b></u>	<u><b>2 740 112</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><b>36 219 970</b></u>	<u><b>39 101 902</b></u>



**Balanse**

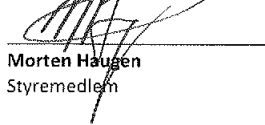
**Hoveveien Eiendomsinvest AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2017 (01.01.-31.12)	2016 (01.01.-31.12)
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 000 000	1 000 000
Overkurs		32 700 000	32 700 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 700 000</b>	<b>33 700 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 559 517	-1 672 746
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 559 517</b>	<b>-1 672 746</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>32 140 483</b>	<b>32 027 254</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Selgerkreditt	8	4 000 000	5 042 361
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 000 000</b>	<b>5 042 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 663	5 663
Påløpt styrehonorar		35 000	0
Skyldig offentlige avgifter		4 936	3 290
Annen kortsiktig gjeld		0	23 333
Påløpte rentekostnader		33 889	0
Avsatt utbytte		0	2 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 488</b>	<b>2 032 286</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 079 488</b>	<b>7 074 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 219 970</b>	<b>39 101 901</b>

Oslo, 19.

31. desember 2017 / 01. mars 2018  
Styret i Hoveveien Eiendomsinvest AS

  
Asbjørn Rudolf Hansen  
Styreformann

  
Morten Haugen  
Styremedlem

  
Oddbjørn Lende  
Styremedlem



## Noter til regnskapet 2017

### Hoveveien Eiendomsinvest AS

#### Note 1: Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Investering i DLS / AS

Selskapets investeringer i deltakerlignede selskaper og aksjeselskaper er bokført etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som driftsinntekt. Tilbakebetalt, tidligere innskutt kapital, føres til reduksjon på bokført verdi av investeringen.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

#### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd og kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Rentesikring

Inngått renteswapavtale tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser. Renteswapavtalen er en kontantstrømsikring, som sikrer framtidige kontantstrømmer knyttet til renter, og er i regnskapet reflektert i samsvar med NRS for finansielle eiendeler og forpliktelser, punkt A 15.

#### Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

#### Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 27450 i honorar til revisor i 2017 for ordinær revisjon av 2016.



## Noter til regnskapet 2017

### Note 3: Administrasjonskostnader

<u>Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:</u>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Revisjonshonorar	27 450	0
Annen bistand revisjon	0	0
Forretningsførerhonorar	241 675	163 406
Tilretteleggelseshonorar	0	1 760 000
Styrehonorar	39 935	26 623
Diverse administrasjonskostnader	2 251	10 361
Juridisk bistand	0	0
<b>Sum administrasjonskostnader</b>	<b>311 311</b>	<b>1 960 390</b>

### Note 4: Investering i datterselskap

Investeringer bokført etter kostmetoden:		Hovetomten AS	Sum
Eierandel		100 %	
Anskaffelsestidspunkt		19.04.2016	
Forretningskontor		Oslo	
Kostpris	14 800 479		14 800 479
Saldo pr 01.01	14 800 479		14 800 479
Reduksjon	-2 265 145		-2 265 145
<b>Sum pr. 31.12</b>	<b>12 535 334</b>		<b>12 535 334</b>
Andel EK pr. 31.12	-152 597		-152 597
Andel resultat pr. 31.12	-742 470		-742 470

### Note 5: Mellomværende med selskap i samme konsern

<u>Fordring på selskap i samme konsern</u>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Langsiktig</b>		
Hovetomten AS	22 329 403	21 561 311
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Sum langsiktig fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>22 329 403</b>	<b>21 561 311</b>
<b>Kortsiktige</b>		
Hovetomten AS		28 125
<b>Sum kortsiktige fordring på selskap i samme konsern</b>	<b>0</b>	<b>28 125</b>



## Noter til regnskapet 2017

### Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 1 000 000 fordelt på 1 000 000 aksjer à NOK 1 000.

Eierstruktur: Selskapets aksjonærer var pr 31.12.:	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Aasmund Berner	100	1,00 %	1,00 %
Skibs AS Anod	100	1,00 %	1,00 %
David Graham Bell	100	1,00 %	1,00 %
Erik Rosenlund	100	1,00 %	1,00 %
Interface AS	100	1,00 %	1,00 %
Jan Petter Sjøstad	100	1,00 %	1,00 %
Corporate Investment	150	1,50 %	1,50 %
Stella Invest AS	150	1,50 %	1,50 %
Emsig AS	150	1,50 %	1,50 %
AS Embryo	200	2,00 %	2,00 %
Slettefjell Invest AS	200	2,00 %	2,00 %
Ole Jørgen Skundberg	200	2,00 %	2,00 %
Tasma Invest AS	200	2,00 %	2,00 %
Ulstein Capital AS	200	2,00 %	2,00 %
Skips AS Pelagos	250	2,50 %	2,50 %
Seca Invest AS	400	4,00 %	4,00 %
Katje AS	400	4,00 %	4,00 %
Amir Gal (Opus Terra)	500	5,00 %	5,00 %
Ljungmann Eiendom AS	500	5,00 %	5,00 %
Brava Invest AS	1 000	10,00 %	10,00 %
Bearhill INC AS	1 000	10,00 %	10,00 %
Alba AS	1 400	14,00 %	14,00 %
Marienlyst Eiendom AS	2 500	25,00 %	25,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Selskap		
Asbjørn Rudolf Hansen	Styreformann	Marienlyst Eiendom AS	Reprenterter	2 500
Oddbjørn Lende	Styremedlem	Interface AS	Reprenterter	100
Morten Haugen	Styremedlem	Pioner Kapital AS	Reprenterter	0
				0

### Note 7: Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.	1 000 000	32 700 000	-1 672 746	32 027 254
Årets resultat	0	0	113 229	113 229
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>32 700 000</b>	<b>-1 559 517</b>	<b>32 140 483</b>

### Note 8: Annen langsiktig gjeld

I forbindelse med at Hoveveien Eiendomsinvest AS kjøpte aksjene i Hovetomten AS 19.04.2016 fikk Hoveveien Eiendomsinvest AS selgerkreditt på NOK 5 500 000. Selgerkreditten bærer rente på 5% p.a. Påløpte renter og avdrag på NOK 500 000 betales 01. november og 01. mai hvert år, med første avdrag 01. november 2016.

Saldo per 31.12.2017 er NOK 4 000 000 og påløpte renter er NOK 33 889.



## Noter til regnskapet 2017

<b>Note 10: Skattegrunnlag / utsatt skatt</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
<b>Årets skattegrunnlag før konsernbidrag</b>		<b>113 229</b>	<b>-1 665 267</b>
Mottatt konsernbidrag		0	
Avgitt konsernbidrag			
Anvendelse av fremførbart underskudd			-7 479
Overført fremførbart underskudd		-113 229	1 672 746
<b>Årets skattegrunnlag</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt</b>	Nominell skattesats ( 24 % ) (2016: 25 %)	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller:</b>			
Fremførbart underskudd		-1 559 517	-1 672 746
Sum midlertidige forskjeller		-1 559 517	-1 672 746
Nominell skattesats (23 % ) ( 24 % )			
<b>Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)</b>		<b>-358 689</b>	<b>-401 459</b>
<b>Note 10: Skattekostnad</b>			
<b>Årets skattekostnad:</b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt			0
Effekt av ikke oppført utsatt skattefordel			0
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221 Sentrum  
NO-0103 Oslo  
Norway

Tel: +47 23 27 90 00  
Fax: +47 23 27 90 01  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hoveveien Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Hoveveien Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 113 229. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

**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.

Oslo, 25. april 2018

Deloitte AS



**Alf-Anton Eid**

statsautorisert revisor