



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 810 606
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HF EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse:	v/Michael Haugen 3350 PRESTFOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2016 - 31.12.2016
-------------------------	-------------------------

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:	Hverven Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 11	3 697 902	1 942 362
Sum inntekter		3 697 902	1 942 362
Kostnader			
Lønnskostnad	2	146 257	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	201 200	278 300
Annen driftskostnad	2	600 296	1 016 612
Sum kostnader		947 754	1 294 912
Driftsresultat		2 750 148	647 450
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 719	-83
Sum finansinntekter		6 719	-83
Annen rentekostnad		600 648	853 080
Sum finanskostnader		600 648	853 080
Netto finans		-593 929	-853 163
Ordinært resultat før skattekostnad		2 156 219	-205 713
Skattekostnad på ordinært resultat	3	514 721	-58 321
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 641 498	-147 392
Årsresultat		1 641 498	-147 392
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 641 498	-147 392
Totalresultat		1 641 498	-147 392
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		100 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 541 498	-147 392
Sum overføringer og disponeringer		1 641 498	-147 392



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 4, 10	6 577 800	11 533 600
Sum varige driftsmidler		6 577 800	11 533 600
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 5	2 150 000	2 150 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 150 000	2 150 000
Sum anleggsmidler		8 727 800	13 683 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	85 191	40 445
Andre fordringer	1, 5, 6	714 703	
Sum fordringer		799 894	40 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 064 985	26 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 985	26 378
Sum omløpsmidler		1 864 879	66 823
SUM EIENDELER		10 592 679	13 750 423

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Selskapskapital	8, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 897 604	356 107
Udekket tap	8		
Sum opptjent egenkapital		1 897 604	356 107
Sum egenkapital		1 997 604	456 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	584 008	69 287
Sum avsetninger for forpliktelser		584 008	69 287
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	7 665 904	11 992 182
Sum annen langsiktig gjeld		7 665 904	11 992 182
Sum langsiktig gjeld		8 249 912	12 061 469
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 719	209 341
Betalbar skatt	3		58 521
Skyldige offentlige avgifter		69 637	75 842
Utbytte		100 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	145 806	889 144
Sum kortsiktig gjeld		345 162	1 232 847
Sum gjeld		8 595 074	13 294 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 592 679	13 750 423



HF EIENDOMSINVEST AS

ÅRSBERETNING 2016

Virksomhetens art

Virksomheten til HF Eiendomsinvest AS består i utleie av fast eiendom. Selskapet har en eiendom som befinner seg i Vestre Toten, men har tidligere også hatt eiendommer i Kongsberg og Gran som er solgt i 2016. Selskapet har også investert i eiendomsselskap, som også driver utleie av fast eiendom. Selskapet har kontor i Sigdal kommune.

Resultat og utvikling

Etter styrets mening gir årsregnskap og noter en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og dets stilling.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at dette er lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling

Eneste ansatte i 2016 har vært en mannlig ansatte. Arbeidsmiljøet er bra, og det har ikke inntruffet ulykker eller skader. Styret består av 2 menn. På grunn av selskapets størrelse er det ikke ansett hensiktsmessig med ytterligere tiltak når det gjelder likestilling.

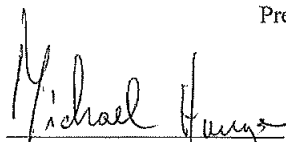
Ytre miljø

Virksomheten slipper ikke ut stoffer og lignende som kan innebære miljøskader.

Forskning og utvikling

Det er ikke gjennomført noen aktiviteter når det gjelder forskning og utvikling.

Prestfoss, 28. juni 2017


Michael Haugen
daglig leder, styremedlem


Geir Fyrand
styrets leder



Resultatregnskap			
HF Eiendomsinvest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftsinntekt	1, 11	<u>3 697 902</u>	<u>1 942 362</u>
		<u>3 697 902</u>	<u>1 942 362</u>
Lønnskostnad	2	146 257	0
Avskrivning på driftsmidler	4	201 200	278 300
Annen driftskostnad	2	<u>600 296</u>	<u>1 016 612</u>
		<u>947 754</u>	<u>1 294 912</u>
Driftsresultat		<u>2 750 148</u>	<u>647 450</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 719	-83
Annen rentekostnad		<u>-600 648</u>	<u>-853 080</u>
		<u>-593 929</u>	<u>-853 163</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 156 219	-205 713
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>514 721</u>	<u>-58 321</u>
Ordinært resultat		<u>1 641 498</u>	<u>-147 392</u>
ÅRSRESULTAT		<u>1 641 498</u>	<u>-147 392</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		100 000	0
Avsatt til annen egenkapital		1 541 498	0
Overført fra annen egenkapital		<u>0</u>	<u>147 392</u>
		<u>1 641 498</u>	<u>-147 392</u>

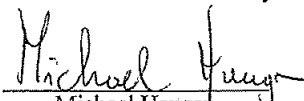


Balanse			
HF Eiendomsinvest AS			
EIENDELER	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Tomter og bygninger	1, 4, 10	<u>6 577 800</u>	<u>11 533 600</u>
<u>Finansielle driftsmidler</u>			
Investeringer i datterselskap	1, 5	<u>2 150 000</u>	<u>2 150 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 727 800</u>	<u>13 683 600</u>
Omløpsmidler			
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer	1	85 191	40 445
Andre kortsiktige fordringer	1, 5, 6	<u>714 703</u>	<u>0</u>
		<u>799 894</u>	<u>40 445</u>
<u>Bankinnskudd, kontanter o.l.</u>	<u>7</u>	<u>1 064 985</u>	<u>26 378</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 864 879</u>	<u>66 823</u>
SUM EIENDELER		<u>10 592 679</u>	<u>13 750 423</u>

**Balanse**

HF Eiendomsinvest AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
Egenkapital			
<u>Innskutt egenkapital</u>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000)	8, 9	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Opptjent egenkapital</u>			
Annen egenkapital	9	<u>1 897 604</u>	<u>356 107</u>
Sum egenkapital		<u>1 997 604</u>	<u>456 107</u>
Gjeld			
<u>Avsetning for forpliktelser</u>			
Utsatt skatt	3	<u>584 008</u>	<u>69 287</u>
<u>Annen langsiktig gjeld</u>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	<u>7 665 904</u>	<u>11 992 182</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		29 719	209 341
Betalbar skatt	3	0	58 521
Skyldig offentlige avgifter		69 637	75 842
Utbytte		100 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>145 806</u>	<u>889 144</u>
		<u>345 162</u>	<u>1 232 847</u>
Sum gjeld		<u>8 595 074</u>	<u>13 294 316</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>10 592 679</u>	<u>13 750 423</u>

Prestfoss, 28. juni 2017
Styret i HF Eiendomsinvest AS
Michael Haugen
daglig leder og styremedlem
Geir Fyrand
styrets leder



Noter til årsregnskapet 2016

HF Eiendomsinvest AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter, gevinst ved salg av eiendom og andre salgsinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

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 virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

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 antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak. Utbytte og konsernbidrag inntektsføres i avsetningsåret.

Fordringer

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

Note 2 - Ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lønn	132 240	-
Arbeidsgiveravgift	14 017	-
Pensjonskostnader	-	-
Andre ytelser	-	-
	<u>146 257</u>	<u>-</u>



Noter til årsregnskapet 2016

HF Eiendomsinvest AS

	<u>Daglig leder</u>	<u>Styreleder</u>
Lønn / honorar	-	120 000
Pensjonskostnader	-	-
Annen godtgjørelse	-	-
	<u>-</u>	<u>120 000</u>

Selskapet sysselsatte i regnskapsåret ca 0,3 årsverk.

Selskapet er ikke omfattet av plikten til å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon, og det er derfor ikke inngått slik avtale.

Honorar til revisor ble utbetalt med kr 24 440,- hvorav honorar for revisjon utgjorde kr 13 800,- og av andre tjenester kr 10 640,-.

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt:

Årsresultat før skatt	2 156 219
Permanente forskjeller	-
Endring midlertidige forskjeller	-2 004 687
Fremførbart underskudd	-174 347
Grunnlag betalbar skatt	<u>-22 815</u>

Betalbar skatt - 25 % -

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt	514 721
	<u>514 721</u>

Spesifikasjon av utsatt skatt:

	<u>01.01.</u>	<u>31.12.</u>	<u>Endring</u>
Midlertidige forskjeller	<u>277 148</u>	<u>2 433 368</u>	<u>2 156 220</u>
Utsatt skatt	<u>69 287</u>	<u>584 008</u>	<u>514 721</u>



Noter til årsregnskapet 2016

HF Eiendomsinvest AS

Note 4 - Varige driftsmidler

	<u>Bygninger</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.	12 730 488	1 310 000	14 040 488
Tilgang i året	-	-	-
Avgang i året til anskaffelseskost	4 624 988	870 000	5 494 988
Samlet avskrivninger pr. 31.12	1 967 700	-	1 967 700
Balanseført verdi 31.12.	<u>6 137 800</u>	<u>440 000</u>	<u>6 577 800</u>
Årets avskrivninger	<u>201 200</u>	<u>-</u>	<u>201 200</u>
Avskrivningsplan	<u>lineær</u>	<u>ingen</u>	
Avskrivningstid	<u>40 år</u>		

Selskapet har i 2016 solgt 2 eiendommer med en total gevinst på kr 2 265 544,-.

Note 5 - Investeringer i datterselskap

<u>Firma</u>	<u>Forretnings- adresse</u>	<u>Eier- og stemmeandel</u>	<u>Bokført kostpris</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egen- kapital</u>
H.F. Eiendom AS	Prestfoss	100 %	2 150 000	-280 618	-1 210 994

Det er betydelige merverdier i driftsmidler i datterselskapet.

<u>Mellomværende med datterselskap:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fordringer	<u>682 130</u>	<u>-</u>
Kortsiktig gjeld	<u>-</u>	<u>327 685</u>

Note 6 - Fordringer

Det er bokført en fordring på aksjonær/styreleder på kr 32.573,-. Fordringen er innenfor fri egenkapital men det er ikke stilt sikkerhet. Lånet er dermed i strid med aksjeloven § 8-7.

Fordringen er utbyttebeskattet på 2016, og blir gjort opp ved avregning mot avsatt utbytte for 2016.



Noter til årsregnskapet 2016

HF Eiendomsinvest AS

Note 7 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekkmidler	4 000
Depositumsmidler	40 550
	<u>44 550</u>

Skattetrekkmidlene er ikke satt inn på egen konto for bankinnskudd trekk, slik skattebetalingsloven k

Note 8 - Aksjeeiere

Selskapets aksjonærer er:

Michael Haugen	50 %	daglig leder, styremedlem
Geir Fyrand	50 %	styrets leder

Note 9 - Spesifikasjon av selskapets egenkapital

	<u>Aksje- kapital</u>	<u>Annen opptj. egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Egenkapital pr. 01.01.	100 000	356 107	456 107
Årets overskudd	-	1 641 498	1 641 498
Avsatt utbytte	-	-100 000	-100 000
Egenkapital pr. 31.12.	<u>100 000</u>	<u>1 897 605</u>	<u>1 997 605</u>

Note 10 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld og garantier som er sikret ved pant.

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	<u>7 665 904</u>
---	------------------

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:

Bygninger og tomter	6 577 800
Bygninger og tomt i datterselskapet	1 852 330
	<u>8 430 130</u>

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>4 209 000</u>
--------------------------------	------------------



Noter til årsregnskapet 2016

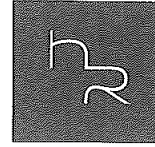
HF Eiendomsinvest AS

Note 11 - Driftsinntekter

Driftsinntekter består av	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Leieinntekter fast eiendom	1 372 358	1 942 362
Gevinst ved salg av fast eiendom	2 265 544	-
Erstatning	60 000	-
	<u>3 697 902</u>	<u>1 942 362</u>



Til Generalforsamlingen i
HF Eiendomsinvest AS



HVERVEN

Uavhengig revisors beretning for 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert HF Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.641.498,-. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr 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 pr 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon: Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

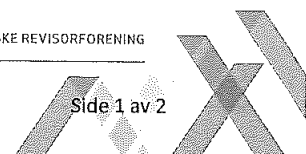
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

HVERVEN REVISJON

Statsautoriserte revisorer

MEMBER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 3211 69 00 | NO 979 290 851 MVA | hvervenrevisjon.no



Side 1 av 2



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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Hønefoss, 28. juni 2017

Hverven Revisjon AS

Rune Elnæs
registrert revisor



HVERVEN REVISJON
Statsautoriserte revisorer

MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF REVISORS

Kartverksveien 5 | 3511 Hønefoss | 3211 69 00 | NO 979 290 861 MVA | hvervenrevisjon.no

Side 2 av 2

