



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 819 952 892
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: IN HOUSE EIENDOMSMEGLING AS
Forretningsadresse: Nordbyveien 70
1406 SKI

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: Jostein Engen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2019

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, 30.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 948 431	
Annen driftsinntekt		8 400	
Sum inntekter		2 956 831	
Kostnader			
Varekostnad		758 497	
Lønnskostnad	4	1 562 584	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	76 410	
Annen driftskostnad	4	1 163 454	
Sum kostnader		3 560 945	
Driftsresultat		-604 114	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102	
Sum finansinntekter		102	
Annen rentekostnad		50 917	
Sum finanskostnader		50 917	
Netto finans		-50 815	
Ordinært resultat før skattekostnad		-654 929	0
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-654 929	0
Årsresultat		-654 929	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-654 929	
Totalresultat		-654 929	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-654 929	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer	7	-654 929	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	187 500	
Utsatt skattefordel	1		
Sum immaterielle eiendeler		187 500	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 3		
Maskiner og anlegg	2, 3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2, 3	69 539	
Sum varige driftsmidler		69 539	
Sum anleggsmidler		257 039	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3		
Fordringer			
Kundefordringer	3	578 377	
Andre fordringer		71 653	
Sum fordringer		650 030	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	102 405	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 405	
Sum omløpsmidler		752 435	0
SUM EIENDELER		1 009 474	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7, 8	450 000	
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	-10 570	
Sum innskutt egenkapital		439 430	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	654 929	
Sum opptjent egenkapital		-654 929	
Sum egenkapital	8	-215 499	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	91 410	
Leverandørgjeld		137 879	
Betalbar skatt	1		
Skyldige offentlige avgifter		226 873	
Annen kortsiktig gjeld		768 811	
Sum kortsiktig gjeld		1 224 973	
Sum gjeld		1 224 973	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 474	0



Årsregnskap 2018 In House Eiendomsmegling AS

Pennedokumentnrøkket: C8E18-GZEW-1687U-ES/AC-6C/BL-8EKZ



Resultatregnskap

In House Eiendomsmegling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.10.17-31.12.18
Salgsinntekt		2 948 431
Annen driftsinntekt		8 400
Sum driftsinntekter		2 956 831
Varekostnad		758 497
Lønnskostnad	4	1 562 584
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	76 410
Annen driftskostnad	4	1 163 454
Sum driftskostnader		3 560 945
Driftsresultat		-604 114
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		102
Annen rentekostnad		50 917
Resultat av finansposter		-50 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-654 929
Skattekostnad på ordinært resultat	1	0
Årsresultat		-654 929
Overføringer		
Overført til udekket tap		654 929
Sum overføringer	7	-654 929

Perimed Dokumentnrøkket: C8E18-GZEWD-1687U-ES1AC-6C1BL-8EKZ7



Balanse

In House Eiendomsmegling AS

Eiendeler	Note	2018
Anleggsmidler		
<i>Immaterielle eiendeler</i>		
Konsesjoner, patenter o.l.	2	187 500
Sum immaterielle eiendeler		187 500
<i>Varige driftsmidler</i>		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 3	69 539
Sum varige driftsmidler		69 539
Sum anleggsmidler		257 039
Omløpsmidler		
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer	3	578 377
Andre kortsiktige fordringer		71 653
Sum fordringer		650 030
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	102 405
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		102 405
Sum omløpsmidler		752 435
Sum eiendeler		1 009 474

Pennepo Dokumentnrøkket: C8E18-GZEWD-1687U-ES/AC-6C/BL-8EKZ7



Balanse

In House Eiendomsmegling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	6, 7, 8	450 000
Annen innskutt egenkapital	7	-10 570
Sum innskutt egenkapital		439 430
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Udekket tap	7	-654 929
Sum opptjent egenkapital		-654 929
Sum egenkapital	8	-215 499
Gjeld		
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	91 410
Leverandørgjeld		137 879
Skyldig offentlige avgifter		226 873
Annen kortsiktig gjeld		768 811
Sum kortsiktig gjeld		1 224 973
Sum gjeld		1 224 973
Sum egenkapital og gjeld		1 009 474

Ski, 14.03.2019

Styret i In House Eiendomsmegling AS

Jostein Engen
styreleder/daglig leder

Karl Magne Haukelidsæter
styremedlem

Perneo Dokumentnrøkket: C8E18-GZEWD-16B7U-ES1AC-6C1BL-8EKZ7



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekstføring av provisjon skjer på aksepttidspunktet for bindende og kontrakt underskrevet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Klientmidler er nettoført i regnskapet.

Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-654 929	0
Permanente forskjeller	-10 570	0
Endring i midlertidige forskjeller	-8 190	0
Skattepliktig inntekt	-673 689	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	8 190	0	-8 190
Sum	8 190	0	-8 190
Akkumulert fremførbart underskudd	-673 689	0	673 689
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	665 499	0	-665 499
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 2 Imaterielle eiendeler og Varige driftsmidler

	Konsesjoner , patenter o.l	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0
Tilgang	250 000	83 449	333 449
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	250 000	83 449	333 449
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-62 500	-13 910	-76 410
Balanseført verdi 31.12	187 500	69 539	257 039
Årets avskrivninger	62 500	13 910	76 410
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	5 år	3 år	

Perneo Dokumentnrøkket: C8E18-GZEWD-1687U-ES/AC-6C/BL-8EKZ7



Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 410
Sum	91 410
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2018
Kundefordringer	578 377
Sum	578 377
Eiendeler er i tillegg stillet som sikkerhet for	
Factoring	3 000 000
Sum	3 000 000

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018
Lønninger	1 319 013
Arbeidsgiveravgift	200 961
Pensjonskostnader	18 866
Andre ytelser	23 743
Sum	1 562 584

Selskapet har i 2018 sysselsatt 2 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	597 260	0
Annen godtgjørelse	5 523	0
Sum	602 783	0

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 14 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 25 200.

Note 5 Bankinnskudd

	2018
Bundne skattetrekksmidler	99 694

Klientmidler og klientansvar er ført netto. Innestående på klientkontoer er 8 112 007,58 dekker klientansvaret på 8 112 007,58.



Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	1 500	450 000

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Oe Eiendomsinvest AS	150	50 %
Rombekk Forvaltning AS	150	50 %
Sum	300	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder

Jostein Engen via Oe Eiendomsinvest AS	styrets leder/daglig leder	150
Karl Magne Haukelidsæter via Rombekk Forvaltning AS	styremedlem	150

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Stiftelse pr 01.10.2017	450 000	-10 570	0	439 430
Årets resultat			-654 929	-654 929
Pr 31. 12	450 000	-10 570	-654 929	-215 499

Note 8 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er per 31.12.18 tapt. Etter aksjeloven § 3-5 plikter styret å påse at selskapet til enhver tid har en reell egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget av virksomheten.

Selskapet har vært i en oppstartsperiode i 2018, hvor de største investeringene i forhold til infrastruktur er tatt. RE/MAX Norge har nylig etablert franchisekontorer i nærmiljøet til bedriften og styret mener dette vil bidra til både økt synlighet og vekst.

Når det gjelder selskapets driftsår vurderes selskapets egenkapital til å være for lav. I februar 2019 besluttet styre å tilføre ny egenkapital til selskapet. Denne tilføres i mars 2019. Dette for å ivareta forsvarlig drift.

Selskapets styre er av den oppfatning at fortsatt drift av selskapet er forsvarlig. Dette synet er basert på at det tilføres ny egenkapital til selskapet i mars 2019 samt at det også er og vil bli satt i verk en rekke tiltak for å oppnå et bedre resultat av selskapets virksomhet. Styret har derfor tro på positive resultater i tiden som kommer.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jostein Engen

Daglig leder

På vegne av: In House Eiendomsmegling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2377037

IP: 82.196.xxx.xxx

2019-03-14 16:17:16Z



Jostein Engen

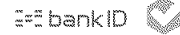
Styreleder

På vegne av: In House Eiendomsmegling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2377037

IP: 82.196.xxx.xxx

2019-03-14 16:17:16Z



Karl Magne Haukelidsæter

Styremedlem

På vegne av: In House Eiendomsmegling AS

Serienummer: 9578-5998-4-880215

IP: 82.196.xxx.xxx

2019-03-14 23:23:19Z



Penneo Dokumentnrøkket: C8D18-GZEWD-16B7U-ESIAO-6C1BL-8EKZ7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BDO AS
O.J. Brochs gate 16A
5006 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i In House Eiendomsmegling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert In House Eiendomsmegling AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for perioden 01.10.2017-31.12. 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise 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 regnskapskikk 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 med forbehold.

Vesentlig usikkerhet vedrørende fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 8 at selskapet har pådratt seg et tap på kr 654 929 i regnskapsåret 01.10.2017-31.12.2018 og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 215 499. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 8, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styret 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon med forbehold 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, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet ovenfor, 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.

Andre forhold

Det antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin plikt etter aksjeloven § 3-5.

Bergen, 15. mars 2019
BDO AS

Charlotte Bårdsen
statsautorisert revisor