



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 816 569  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØNSETH EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Fløtmannsgata 2  
6413 MOLDE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Trond Lønseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2017

### 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, 08.03.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 080 220	8 683 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 080 220</b>	<b>8 683 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		8 800 551	8 268 175
Annen driftskostnad	2	51 076	99 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 851 627</b>	<b>8 367 553</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>228 593</b>	<b>315 947</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 316	7 478
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 316</b>	<b>7 478</b>
Annen finanskostnad		100 259	828 446
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 259</b>	<b>828 446</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 943</b>	<b>-820 968</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>132 650</b>	<b>-505 021</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	32 554	-135 238
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 096</b>	<b>-369 783</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 096</b>	<b>-369 783</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	5	2 000 000	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 899 904	-369 783
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 096</b>	<b>-369 783</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer			8 398 910
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	3	754 688	5 465 971
Sum fordringer		754 688	5 465 971
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 832 857	1 552 126
Sum omløpsmidler		3 587 545	15 417 007
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 587 545</b>	<b>15 417 007</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5	4 222	4 222
Annen innskutt egenkapital	5		1 038 833
Sum innskutt egenkapital		1 104 222	2 143 055
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	361 733	1 222 804
Sum opptjent egenkapital		361 733	1 222 804
Sum egenkapital		1 465 955	3 365 859



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12 041 464
Leverandørgjeld	3	18 450	5 216
Betalbar skatt	4	32 554	
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	2 070 586	4 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 121 590</b>	<b>12 051 148</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 121 590</b>	<b>12 051 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 587 545</b>	<b>15 417 007</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser		0	0
Pantstillelser		0	0



**Lønseth Eiendom Invest AS**

---

## **Årsrapport for 2016**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

**- Resultatregnskap**

**- Balanse**

**- Noter**

**Revisjonsberetning**



Lønseth Eiendom Invest AS

Årsberetning 2016

**Virksomhetens art og hvor den drives**

Lønseth Eiendom Invest AS er et eiendomsselskap. Selskapets forretningsvirksomhet foregår med utgangspunkt fra selskapets kontoradresse i Molde. Boligprosjektet ble i 2016 avsluttet og selskapet har foreløpig ingen pågående prosjekter.

**Resultat, investeringer, likviditet og finansiering**

Selskapets resultat i 2016 viste et årsresultat før skatt på kr 100' mot - kr 370' for 2015.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 3 588' mot kr 15 417' i 2015. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2016 var på 40,9% mot 21,8% i 2015.

**Fortsatt drift**

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetningen.

**Arbeidsmiljø**

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

**Ytre miljø**

Selskapets virksomhet medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

**Forslag til resultat anvendelse**

Styret foreslår at årets resultat på kr 100 096 anvendes slik:

Overført fra annen egenkapital	kr	- 1 899 904
Avsetning utbytte	Kr	2 000 000
Sum anvendt resultat	kr	100 096

Molde, 20. februar 2017

Trond Lønseth  
Styrets leder / daglig leder



## Lønseth Eiendom Invest AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		<u>9 080 220</u>	<u>8 683 500</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		8 800 551	8 268 175
Annen driftskostnad	2	<u>51 076</u>	<u>99 378</u>
Sum driftskostnader		<u>8 851 627</u>	<u>8 367 553</u>
Driftsresultat		<u>228 593</u>	<u>315 947</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 316	7 478
Annen finanskostnad		<u>100 259</u>	<u>828 446</u>
Netto finansposter		<u>-95 943</u>	<u>-820 968</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>132 650</u>	<u>-505 021</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>32 554</u>	<u>-135 238</u>
Årsresultat		<u>100 096</u>	<u>-369 783</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	5	2 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-1 899 904</u>	<u>-369 783</u>
Sum disponert		<u>100 096</u>	<u>-369 783</u>



**Lønseth Eiendom Invest AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2016	2015
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		<u>0</u>	<u>8 398 910</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	3	<u>754 688</u>	<u>5 465 971</u>
Sum fordringer		<u>754 688</u>	<u>5 465 971</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>2 832 857</u>	<u>1 552 126</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 587 545</u>	<u>15 417 007</u>
Sum eiendeler		<u>3 587 545</u>	<u>15 417 007</u>



## Lønseth Eiendom Invest AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	1 100 000	1 100 000
Overkurs	5	4 222	4 222
Annen innskutt egenkapital	5	0	1 038 833
Sum innskutt egenkapital		<u>1 104 222</u>	<u>2 143 055</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>361 733</u>	<u>1 222 804</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>361 733</u>	<u>1 222 804</u>
Sum egenkapital		<u>1 465 955</u>	<u>3 365 859</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	12 041 464
Leverandørgjeld		18 450	5 216
Betalbar skatt	4	32 554	0
Annen kortsiktig gjeld	3, 7	<u>2 070 586</u>	<u>4 468</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 121 590</u>	<u>12 051 148</u>
Sum gjeld		<u>2 121 590</u>	<u>12 051 148</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 587 545</u>	<u>15 417 007</u>

31. desember 2016

Molde, 20. februar 2017

Trond Lønseth

Styreleder / daglig leder



## Lønseth Eiendom Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

##### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

##### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:* **2016**

Revisjon	11 000
Andre tjenester	15 250

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Lønseth Eiendom Invest AS

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2016	2015
Lån til foretak i samme konsern	754 688	5 310 456
<i>Gjeld</i>	2016	2015
Annen kortsiktig gjeld	-70 585	0

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2016	2015
Betalbar skatt	32 554	0
Årets totale skattekostnad	32 554	0

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	132 650	0
Permanente forskjeller	-2 435	0
Årets skattegrunnlag	130 215	0
Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	32 554	0

#### *Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt*

	2016
25% skatt av resultat før skatt	33 162
Permanente forskjeller (25%)	-609
Beregnet skattekostnad	32 553
Effektiv skattesats *)	24,5 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursf.	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 100 000	4 222	1 038 833	1 222 804	3 365 859
Årsresultat	0	0	0	100 096	100 096
Avsatt utbytte	0	0	-1 038 833	-961 167	-2 000 000
Egenkapital 31.12.	1 100 000	4 222	0	361 733	1 465 955



## Lønseth Eiendom Invest AS

---

### Noter til regnskapet for 2016

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	11 000 kr	1 100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
LØNSETH EIENDOM AS	100	100 %	100 %

#### Note 7 - Pant og garantier

Det er etablert en konsernkontoordning i Lønseth Eiendom AS konsern. Ordningen gir en samlet trekkfasilitet på inntil kr 40 mill. Alle selskapene er solidarisk ansvarlig for konsernet samlede netto forpliktelser ovenfor banken knyttet til konsernkontiene. Samlet nettotrekk for konsernet utgjør pr 31.12 kr 0. Som sikkerhet for ordningen er det tatt pant i eiendommene til datterselskapene Birger Hatlebakk veg 10 AS, Hammervoldbygget AS, Storgt. 16-18-20 AS, samt prosjektene til Lønseth Eiendom Invest AS,

Lønseth Eiendom Invest AS har pr. 31.12. et innskudd på kr 2 826 150 og dette er klassifisert som bankinnskudd. Formelt er dette en fordring på morselskapet Lønseth Eiendom AS.

Ingen av selskapets eiendeler er stillet som sikkerhet for gjeld.

#### Note 8 - Konsernregnskap

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Lønseth Eiendom AS. Morselskapet har sitt forretningskontor i Molde og konsernregnskapet kan fås utlevert der.



## HENKA SANDEFJORD AS

Revisjon og rådgivning  
Medlem av Den norske Revisorforening

### HENKA SANDEFJORD AS

Statsautoriserte revisorer  
Leif Weldings vei 20  
NO-3208 Sandefjord  
Telefon: 982 07 340  
E-post: henry@henka.no  
Foretaksregisteret  
Org.nr: NO 914 954 010 MVA  
Bank: 6273 05 00039

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lønseth Eiendom Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønseth Eiendom invest AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 100 096 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon 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

Øvrig informasjon omfatter årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen vi har mottatt før datoen for revisjonsberetningen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## 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 og forslaget til disponering av resultatet 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 nødvendige 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.

Sandefjord, 24. februar 2017  
HENKA SANDEFJORD AS

Trond K. Rogstad  
statsautorisert revisor