



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 288 879
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VARGHAUGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ole Henrik Halseth
7288 SOKNEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Ole Henrik Halseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 450 000	3 090 000
Annen driftsinntekt		91 368	13 000
Sum inntekter		12 541 368	3 103 000
Kostnader			
Varekostnad	4	11 004 420	2 495 714
Annen driftskostnad	1	800 122	168 457
Sum kostnader		11 804 542	2 664 171
Driftsresultat		736 826	438 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 284	7
Sum finansinntekter		8 284	7
Annen rentekostnad		1 171 502	288 386
Sum finanskostnader		1 171 502	288 386
Netto finans		-1 163 218	-288 379
Ordinært resultat før skattekostnad		-426 392	150 450
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-98 066	34 970
Ordinært resultat etter skattekostnad		-328 326	115 480
Årsresultat		-328 326	115 480
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-328 326	115 480
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			84 000
Udekket tap		-296 846	
Overføringer annen egenkapital	3	-31 480	31 480
Sum overføringer og disponeringer		-328 326	115 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	98 066	
Sum immaterielle eiendeler		98 066	
Sum anleggsmidler		98 066	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,6	10 099 325	10 379 093
Sum varer		10 099 325	10 379 093
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		20 000	73 816
Konsernfordringer	4	449 134	
Sum fordringer		469 134	73 816
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 450	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 450	
Sum omløpsmidler		10 589 909	10 452 909
SUM EIENDELER		10 687 975	10 452 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	-10 570	-10 570
Sum innskutt egenkapital		89 430	89 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	3		31 480
Udekket tap		296 846	
Sum opptjent egenkapital		-296 846	31 480
Sum egenkapital		-207 416	120 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 824 563	9 959 133
Sum annen langsiktig gjeld		10 824 563	9 959 133
Sum langsiktig gjeld		10 824 563	9 959 133
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		39 590
Leverandørgjeld		54 032	106 630
Betalbar skatt	2		6 970
Kortsiktig konserngjeld	4		139 675
Annen kortsiktig gjeld		16 796	80 000
Sum kortsiktig gjeld		70 829	372 866
Sum gjeld		10 895 392	10 331 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 687 975	10 452 909



BDO AS
Tverradkomsten 23
7300 Orkanger

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Varghaugen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Varghaugen Eiendom AS' årsregnskap som 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 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 internkontroll 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 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 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 årsregnskapet representerer 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 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.

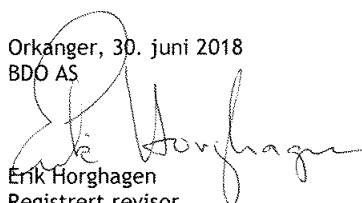


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Orkanger, 30. juni 2018
BDO AS


Erik Horghagen
Registrert revisor



Varghaugen Eiendom AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld omfatter lån som er knyttet opp mot investeringsprosjekter i selskapet.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

Fordringer

Fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (23 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Varghaugen Eiendom AS

Noter 2017

Note 1 - Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2017. Selskapet har da ikke krav om etablering av tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

Revisjon	18 750
Som i sin helhet består av revisjon.	

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-426 392
+ Permanente og andre forskjeller	17
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	-426 375

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-98 066
= Ordinær skattekostnad	-98 066
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	426 375	0
= Grunnlag utsatt skatt	-426 375	0
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	426 375	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	426 375	0
Utsatt skattefordel	98 066	0

Fra inntektsåret 2018 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 23%. Utsatt skattefordel pr 31.12.17 er beregnet med bruk av en skattesats på 23%.



Varghaugen Eiendom AS

Noter 2017

Note 3 - Annen egenkapital

Sum	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Annen egenkapital
Pr. 01.01 910	100 000	- 10 570	31 480	120
- fra årets resultat			- 328 326	- 328 326
Pr. 31.12	100 000	- 10 570		- 296
846	- 207 416			

Selskapets aksjekapital er tapt, og styret har vurdert selskapets egenkapital og likviditet ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.

Selskapet driver med kjøp, renovering, utvikling og salg av fast eiendom. Svingninger i eiendomsmarkedet gjør at eiendommene ikke selges for det oppnås en bedre pris. Pr 31.12.17 er disse til utleie og genererer leieinntekter til selskapet.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 4 - Transaksjoner med nærstående

Spesifikasjon av transaksjoner med nærstående	2017	2016
Kjøp/leie av tjenester og utstyr fra Varghaugen Bygg AS	56 875	199 500

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet Varghaugen Bygg AS. Mellomværende med Varghaugen Bygg AS inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2017	2016
Kortsiktig gjeld til Varghaugen Bygg AS		27 675
Årets avsatte konsernbidrag til Varghaugen Bygg AS		<u>112 000</u>
Sum gjeld		139 675
Fordring til Varghaugen Bygg AS	<u>449 134</u>	
Sum fordring	449 134	



Varghaugen Eiendom AS

Noter 2017

Note 5 - Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett

Selskapets aksjonærer er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Varghaugen Bygg AS	100,00%

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Pantsettelse	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner, lån	10 824 563	9 959 133
Gjeld til kredittinstitusjoner, kassekreditt		39 590

Pantsatte eiendeler, bokførte verdi: 10 099 325 10 379 093

Gjeld til kredittinstitusjoner består av lån fra Soknedal Sparebank i tilknytning til kjøp av eiendommer for utvikling og salg.

Bankens pant er:

Orkdalsveien 513, Orkanger	5 millioner
Blomstervegen 14, Orkanger	6 millioner
Skjermvegen 25, Trondheim	10 millioner

Personlig aksjonær og aksjonær i nærstående selskap til morselskapet, Varghaugen Bygg AS, stiller kausion med kr 350.000,- hver.



Varghaugen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	mai-des 16
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		12 450 000	3 090 000
Annen driftsinntekt		91 368	13 000
Sum driftsinntekter		12 541 368	3 103 000
Driftskostnader			
Varekostnad	4	11 004 420	2 495 714
Annen driftskostnad	1	800 122	168 457
Sum driftskostnader		11 804 542	2 664 171
DRIFTSRESULTAT		736 826	438 829
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8 285	7
Sum finansinntekter		8 285	7
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 171 502	288 386
Sum finanskostnader		1 171 502	288 386
NETTO FINANSPOSTER		(1 163 218)	(288 379)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(426 392)	150 450
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(98 066)	34 970
ORDINÆRT RESULTAT		(328 326)	115 480
ÅRSRESULTAT		(328 326)	115 480
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		0	84 000
Overføringer annen egenkapital	3	(31 480)	31 480
Fremføring av udekket tap		(296 846)	0
SUM OVERF. OG DISP.		(328 326)	115 480



Varghaugen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	98 066	0
Sum immaterielle eiendeler		98 066	0
SUM ANLEGGSMIDLER		98 066	0
OMLØPSMIDLER			
Varer	3,6	10 099 325	10 379 093
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	4	449 134	0
Andre kortsiktige fordringer		20 000	73 816
Sum fordringer		469 134	73 816
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 450	0
SUM OMLØPSMIDLER		10 589 909	10 452 909
SUM EIENDELER		10 687 975	10 452 909
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	(10 570)	(10 570)
Sum innskutt egenkapital		89 430	89 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	31 480
Udekket tap		(296 846)	0
Sum opptjent egenkapital		(296 846)	31 480
SUM EGENKAPITAL		(207 416)	120 910
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 824 563	9 959 133
Sum annen langsiktig gjeld		10 824 563	9 959 133
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 824 563	9 959 133
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	39 590
Leverandørgjeld		54 032	106 630
Betalbar skatt	2	0	6 970
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	0	139 675
Annen kortsiktig gjeld		16 796	80 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 829	372 866
SUM GJELD		10 895 392	10 331 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 687 975	10 452 909

Soknedal, 30.06.2018



Varghaugen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

Note 31.12.2017 31.12.2016

Ole Henrik Halseth
Styrets leder/daglig leder



**Årsregnskap 2017
for
Varghaugen Eiendom AS**

Foretaksnr. 917288879

Utarbeidet av:



Avdeling Berkåk
Postmyrveien 19, 7391 Rennebu
Telefon: 72 42 82 00
berkak@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no