



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 140  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EGRA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stillverksveien 7  
2004 LILLESTRØM

### 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: Tommy Lie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### 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, 05.11.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		37 522 307	45 209 973
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 522 307</b>	<b>45 209 973</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		26 870 306	31 230 557
Lønnskostnad	3	4 508 156	1 900 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			62 544
Annen driftskostnad	3	3 508 839	2 034 743
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 887 301</b>	<b>35 228 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 635 006</b>	<b>9 981 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 194	31 017
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 194</b>	<b>31 017</b>
Annen rentekostnad		898 509	793 080
Annen finanskostnad		175 865	57 472
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 074 374</b>	<b>850 552</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 051 180</b>	<b>-819 534</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 583 826</b>	<b>9 161 599</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	423 280	2 496 982
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		528 000	1 943 078



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Overføringer til/fra annen egenkapital		632 546	4 721 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	322 814	275 084
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>322 814</b>	<b>275 084</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	4, 8	193 307	193 307
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 307</b>	<b>193 307</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>516 121</b>	<b>468 391</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>13 181 062</b>	<b>10 065 886</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 170 593	13 074 283
Andre fordringer		25 054	3 997
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 195 647</b>	<b>13 078 280</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	1 040 369	2 048 947
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 040 369</b>	<b>2 048 947</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 417 078</b>	<b>25 193 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 933 199</b>	<b>25 661 504</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Overkurs		13 000	13 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>113 000</b>	<b>113 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 363 331	2 730 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 363 331</b>	<b>2 730 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 476 331</b>	<b>2 843 785</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 289 350	1 030 700
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 289 350</b>	<b>1 030 700</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 979 225	9 769 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 979 225</b>	<b>9 769 225</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 268 575</b>	<b>10 799 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 529 931	6 463 342
Leverandørgjeld		1 930 938	736 369
Betalbar skatt	6	471 010	2 657 830
Skyldige offentlige avgifter		269 399	141 313
Utbytte	7	528 000	1 943 078
Annen kortsiktig gjeld		459 016	75 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	4	<b>11 188 294</b>	<b>12 017 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 456 869</b>	<b>22 817 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 933 199</b>	<b>25 661 504</b>



## RESULTATREGNSKAP

### INITIO EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Salgsinntekt		37 522 307	45 209 973
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>37 522 307</b>	<b>45 209 973</b>
Varekostnad		26 870 306	31 230 557
Lønnskostnad	3	4 508 156	1 900 996
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	62 544
Annen driftskostnad	3	3 508 839	2 034 743
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>34 887 301</b>	<b>35 228 840</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 635 006</b>	<b>9 981 133</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		23 194	31 017
Annen rentekostnad		898 509	793 080
Annen finanskostnad		175 865	57 472
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 051 180</b>	<b>-819 534</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 583 826	9 161 599
Skattekostnad på ordinært resultat	6	423 280	2 496 982
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Arsresultat</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		528 000	1 943 078
Avsatt til annen egenkapital		632 546	4 721 539
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 160 546</b>	<b>6 664 617</b>

INITIO EIENDOM AS

SIDE 1

Perinco Dokumentnr:ref. 3XQFS-GJZTM-CF57Q-X6050-OES8Q-ZL14G



### BALANSE

#### INITIO EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2016	2015
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	322 814	275 084
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>322 814</b>	<b>275 084</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer	4, 8	193 307	193 307
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>193 307</b>	<b>193 307</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>516 121</b>	<b>468 391</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		13 181 062	10 065 886
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		9 170 593	13 074 283
Andre kortsiktige fordringer		25 054	3 997
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 195 647</b>	<b>13 078 280</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	1 040 369	2 048 947
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 417 078</b>	<b>25 193 113</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 933 199</b>	<b>25 661 504</b>

Peritoo Dokumentnr:ref. 3XQFS-GJZTM-CF57Q-X6050-0ES8Q-ZL14G

INITIO EIENDOM AS

SIDE 2



<b>BALANSE</b>			
<b>INITIO EIENDOM AS</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs		13 000	13 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>113 000</b>	<b>113 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		3 363 331	2 730 785
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 363 331</b>	<b>2 730 785</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 476 331</b>	<b>2 843 785</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 289 350	1 030 700
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 979 225	9 769 225
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 979 225</b>	<b>9 769 225</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 529 931	6 463 342
Leverandørgjeld		1 930 938	736 369
Betalbar skatt	6	471 010	2 657 830
Skyldig offentlige avgifter		269 399	141 313
Utbytte	7	528 000	1 943 078
Annen kortsiktig gjeld		459 016	75 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>11 188 294</b>	<b>12 017 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 456 869</b>	<b>22 817 720</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 933 199</b>	<b>25 661 504</b>

Oslo, 30.06.2017  
Styret i Initio Eiendom AS

Tommy Lie  
styreleder/daglig leder

Hans-Axel Jahren  
styremedlem



## 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."

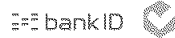
### Tommy Lie

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-34645

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 09:21:50Z



### Tommy Lie

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-34645

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 09:21:50Z



### Hans-Axel Jahren

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-729151

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 10:01:06Z



Penneo Dokumentnr: 3XQPS-6LZTM-CF57Q-X605O-OES8Q-ZL14G

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](mailto: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>



## Initio Eiendom AS

### □ Styrets årsberetning 2016

Bedriften driver med eiendomsutvikling og salg av boliger, med primær fokus på Akershus fylke. Kontoradresse er Stillverksveien 7, 2004 Lillestrøm.

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har god økonomi samt svært gode samarbeidsavtaler med leverandører forankret i en god langsiktig plan, og styret ventet seg rimelig gode resultater i årene fremover. Det har etter regnskapsårets slutt ikke inntruffet forhold av vesentlig betydning for stilling og resultat. □ □

Omsetningen 2016 viser en liten nedgang fra året før, men kan forklares ved et prosjekt som på grunn av en forsinkelse i fremdrift ble bokført i Januar 2017. Rullerende 12 måneders omsetning er på samme takt som året før. Selskapet har økt takten så langt i 2017 og har lagt opp til en omsetningsvekst i 2017. Selskapet har i løpet av 2016 bygget en komplett organisasjon. Den nye organisasjonen er bygget opp ved nyansettelse av en prosjektleder, en designer, en arkitekt og en operasjonell leder, totalt 7 ansatte ved årets slutt. Bedriften har lagt en langsiktig plan med sin nye struktur og en økning av omsetningen med 50% per år samt et resultat før skatt som er bærekraftig i forhold til den nye organisasjonen. Selskapet har en god tomteportefølje for øyeblikket, men vil fortsette jobben med å finne nye tomter løpende gjennom 2017.

Bedriftens virksomhet medfører ikke miljøforurensning av betydning.

Selskapet fikk med en ny Eier i løpet av 2016, Eding Holding AS (representert av Hans-Axel Jahren), med en eierandel på 6%. Selskapet eies 47% av Glemmestad Invest AS (representert av Even Martinson Glemmestad), 47% av Lie Veisten AS (representert av Tommy Lie), og 6% av Eding Holding AS (representert av Hans-Axel Jahren). Styret består per dags dato av Styreleder Tommy Lie og styremedlem Hans-Axel Jahren.

Bedriften har 7 ansatte, de 3 ansatte som var i selskapet ved årets begynnelse og de 4 nye ansettelsene som beskrevet ovenfor. Selskapet har besluttet å øke sin administrasjon ytterligere med 2 årsverk i løpet av 2017.

Bedriften har i år 2016 hatt et overskudd, noe som er i tråd med prognose og forventningene.

Lillestrøm, 30.06.2017

Styreformann & daglig leder, Tommy Lie

Styremedlem, Hans-Axel Jahren

---

---



# 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."

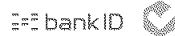
## Tommy Lie

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-34645

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 09:21:50Z



## Tommy Lie

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-34645

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 09:21:50Z



## Hans-Axel Jahren

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-729151

IP: 77.40.240.141

2017-06-30 10:01:06Z



Penneo Dokumentnr: SIB1-3-J6KWW-1MACH-DVYYT-SAJCT-AENTP

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](mailto: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>



## Initio Eiendom AS

---

### Noter 2016

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

##### **a) Driftsinntekter**

Inntektsføring ved salg av ferdigstilte prosjekter skjer når kontrakt er skrevet og huset er godkjent av kunden.

##### **b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### **c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld**

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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### **d) Arbeid under utførelse/ varer**

Varer er vurdert til det laveste av kostpris og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid er gjenskaffelseskost brukt som tilnærming til virkelig verdi.

##### **e) Fordringer**

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

##### **f) Poster i valuta**

Ved varekjøp i utenlandsk valuta omregnes dette til kurs på transaksjonstidspunktet. Agiodifferanser inngår i andre finansinntekter og annen finanskostnad.

##### **g) Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% / 25 % 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.

#### Note 2 - Bundne bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 0,-



## Initio Eiendom AS

### Note 3 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2016	2015
Lønninger	3 746 533	1 666 013
Arbeidsgiveravgift	539 820	234 983
Pensjonskostnader	71 163	-
Andre lønnskostnader	150 640	-
Sum lønnskostnader	<u>4 508 156</u>	<u>1 900 996</u>
<b>Antall årsverk sysselsatt</b>	<u>7</u>	<u>3</u>

#### Godtgjørelser:

	Daglig leder
Lønn	1 009 601
Annen godtgjørelse	4 392

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og selskapets pensjonsordning oppfyller kravene i denne loven.

#### Revisor

Revisjonshonorar inkludert annen bistand 83 500

### Note 4 - Fordringer, gjeld, pantstillelser, garantiforpliktelser

	2016	2015
<i>Fordringer som forfaller senere enn ett år</i>		
Lån til ansatte/aksjeeiere	193 307	193 307
<i>Gjeld som er sikret ved pant</i>		
Gjeld til kreditinstitusjoner	15 509 156	16 232 567
<i>Garantiforpliktelser</i>		
Garantiavsetning i forbindelse med entreprenørkontrakter	1 289 350	1 030 700

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen er kr 100 000 fordelt på 100 aksjer a kr 1 000.

Selskapets aksjonærer er:	Antall aksjer	Eierandel	Stilling i selskapet
Glemmestad Invest AS v. Even Glemmestad	50	50 %	
Lie Veisten v. Tommy Lie	50	50 %	Daglig leder



## Initio Eiendom AS

### Note 6 - Skattekostnad

Betalbar skatt	2016	2015
Resultat før skattekostnad	1 583 826	9 161 599
Permanente forskjeller	55 492	4 981
Endring midlertidige forskjeller	244 724	677 236
Grunnlag betalbar skatt	<u>1 884 042</u>	<u>9 843 816</u>
Betalbar skatt 25%	<u>471 010</u>	<u>2 657 830</u>

### Årets skattekostnad består av:

	2016	2015
Betalbar skatt	471 010	2 657 830
Endring utsatt skatt	-47 730	-160 848
Netto skattekostnad	<u>423 280</u>	<u>2 496 982</u>

### Avstemming:

Skatt av årets resultat	395 957	2 473 632
Skatt på permanente forskjeller	13 873	1 345
Korrigerings grunnet overgang til 25% utsatt skatt	13 451	22 007
Sum	<u>423 280</u>	<u>2 496 982</u>

### Midlertidige forskjeller

	31.12.2016	31.12.2015	Endring
Anleggsmidler	-55 707	-69 634	-13 927
Omløpsmidler	-1 289 350	-1 030 700	258 650
Endring midlertidige forskjeller	<u>-1 345 057</u>	<u>-1 100 334</u>	<u>244 724</u>
Utsatt skatt, 24% / 25%	<u>-322 814</u>	<u>-275 084</u>	<u>-47 730</u>

Positive og negative midlertidige forskjeller er motregnet ved beregningen av utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skattefordel er oppført i balansen da det forventes at denne kan utnyttes gjennom fremtidig overskudd.

### Note 7 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Over- kursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.16	100 000	13 000	2 730 785	2 843 785
Avsatt utbytte			-528 000	-528 000
Årets resultat			1 160 546	1 160 546
Egenkapital pr. 31.12.16	<u>100 000</u>	<u>13 000</u>	<u>3 363 331</u>	<u>3 476 331</u>

### Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Lån til aksjeeiere er kr 193 307. Lånet nedbetales innen 5 år.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Initio Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Initio Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 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 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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 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 og årsberetningen. 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 30. juni 2017  
BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor