



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 486 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INVEST EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Grønamyrvegen 21  
5353 STRAUME

### 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: Henrik Johannessen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

### 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, 25.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 732 825	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 732 825</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		6 477 290	
Annen driftskostnad	1	152 462	18 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 629 751</b>	<b>18 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>103 074</b>	<b>-18 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			52
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>52</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 100	
Annen rentekostnad		16 092	4 825
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 192</b>	<b>4 825</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 192</b>	<b>-4 773</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 881</b>	<b>-22 773</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		14 055	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 826</b>	<b>-22 773</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 826</b>	<b>-22 773</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		22 773	-22 773
Annen egenkapital		47 053	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>69 826</b>	<b>-22 773</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5		1 100 646
Sum varer			1 100 646
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	6 732 825	
Andre fordringer		33 400	33 400
Sum fordringer		6 766 225	33 400
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849	4 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 849	4 075
Sum omløpsmidler		6 769 074	1 138 121
SUM EIENDELER		6 769 074	1 138 121
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	2, 4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		47 053	
Udekket tap	2		22 773
Sum opptjent egenkapital		47 053	-22 773



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>147 053</b>	<b>77 227</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		14 055	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 055</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 055</b>	<b>500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 234 332	
Annen kortsiktig gjeld		4 373 634	560 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 607 966</b>	<b>560 894</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 622 021</b>	<b>1 060 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 769 074</b>	<b>1 138 121</b>



Til generalforsamlingen i Invest Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Invest Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 69 826. Årsregnskapet 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 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.

---

Partnere		ES Revisjon AS	Telefon: 970 68500
Egil Stene	995 17 111	Postboks 122, 9482 Harstad	Telefax: 947 72768
Sture Hansen	917 74 228	Hans Egedes Gate 19, 9405 Harstad	<a href="mailto:post@esrevisjon.no">post@esrevisjon.no</a>
Sveinung Karlsen	918 66 059	Foretaksnummer: 997 820 266 MVA	<a href="http://www.esrevisjon.no">www.esrevisjon.no</a>

Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapstøterselskap



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

**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 bokføringsskikk i Norge.

Harstad, 29. juni 2018  
ES Revisjon AS

Egil Stene  
Registrert revisor

---

Partnere:	ES Revisjon AS	Telefon: 970 68500
Egil Stene 995 17 111	Postboks 122, 9482 Harstad	Telefax: 947 72768
Stene Hansen 917 74 228	Hans Egedes Gate 19, 9405 Harstad	<a href="mailto:post@esrevisjon.no">post@esrevisjon.no</a>
Sveinung Karlsen 918 66 059	Foretaksnummer: 997 820 266 MVA	<a href="http://www.esrevisjon.no">www.esrevisjon.no</a>

Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapstøreselskap



## Noter 2017

### INVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.



## Note 1 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 4 400. Honorar for annen bistand utgjør kr 4 200 .

## Note 2 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	100 000		(22 773)	77 227
Årets resultat		47 053	22 773	69 826
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>100 000</b>	<b>47 053</b>	<b>0</b>	<b>147 053</b>

## Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000. Det foreligge kun en aksjeklasse. Aksjene eies av følgende:

Fugo Invest AS	50 %
Bergen Invest & Utvikling AS	34 %
Schinnes Bygg Entreprenør AS	16 %

## Note 5 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 000
Byggelån boligprosjekt	2 234 332	
<b>Sum</b>	<b>2 234 332</b>	<b>500 000</b>
Eiendom beregnet for utvikling og salg		1 100 645
Kyndefordringer	6 732 825	
<b>Sum</b>	<b>6 732 825</b>	<b>1 100 645</b>