



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 666 743
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLE EIENDOMS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Skuiveien 41
1339 VØYENENGA

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: Nils Petter Øverby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2019

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 048 300	5 492 816
Annen driftsinntekt		170 784	206 409
Sum inntekter		3 219 084	5 699 225
Kostnader			
Varekostnad		3 002 113	2 083 615
Lønnskostnad	2	701 259	2 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	185 500	90 200
Annen driftskostnad	2	734 947	532 981
Sum kostnader		4 623 820	2 709 471
Driftsresultat		-1 404 736	2 989 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 673	
Annen finansinntekt		3 536	
Sum finansinntekter		5 209	
Annen rentekostnad		293 888	211 915
Annen finanskostnad		95 838	595
Sum finanskostnader		389 725	212 510
Netto finans		-384 516	-212 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 789 252	2 777 244
Skattekostnad på ordinært resultat	5	17 494	667 299
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 806 746	2 109 945
Årsresultat		-1 806 746	2 109 945
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 806 746	2 109 945
Totalresultat		-1 806 746	2 109 945



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 806 746	1 109 945
Sum overføringer og disponeringer		-1 806 746	2 109 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		17 494
Sum immaterielle eiendeler			17 494
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11	4 297 638	2 432 637
Sum varige driftsmidler		4 297 638	2 432 637
Sum anleggsmidler		4 297 638	2 450 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3, 9	3 208 536	1 576 705
Fordringer			
Kundefordringer		5 383	
Andre fordringer	8	615 524	3 083 124
Sum fordringer		620 907	3 083 124
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	36 128	20 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 128	20 000
Sum omløpsmidler		3 865 572	4 679 829
SUM EIENDELER		8 163 209	7 129 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-566 234	1 240 511
Sum opptjent egenkapital		-566 234	1 240 511
Sum egenkapital	7	-326 234	1 480 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 963 417	2 692 192
Sum annen langsiktig gjeld		6 963 417	2 692 192
Sum langsiktig gjeld		6 963 417	2 692 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	434 759	355 314
Leverandørgjeld		418 040	1 044 302
Betalbar skatt	5	523 586	523 586
Skyldige offentlige avgifter		122 700	9 390
Utbytte			1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	26 942	24 664
Sum kortsiktig gjeld		1 526 027	2 957 256
Sum gjeld		8 489 444	5 649 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 163 209	7 129 959



Årsregnskap

2018

**Hole Eiendoms
Utvikling AS**

Org nr 980 666 743

Innhold:

Årsregnskap
Noter
Revisjonsberetning



Balanse			
Hole Eiendoms Utvikling AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	0	17 494
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>17 494</u>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	4 297 638	2 432 637
Sum varige driftsmidler		<u>4 297 638</u>	<u>2 432 637</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 297 638</u>	<u>2 450 131</u>
Omløpsmidler			
Lager av pågående eiendomsprosjekter	3, 9	3 208 536	1 576 705
Fordringer			
Kundefordringer		5 383	0
Andre kortsiktige fordringer	8	615 524	3 083 124
Sum fordringer		<u>620 907</u>	<u>3 083 124</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	36 128	20 000
Sum omløpsmidler		<u>3 865 572</u>	<u>4 679 829</u>
Sum eiendeler		<u>8 163 209</u>	<u>7 129 959</u>




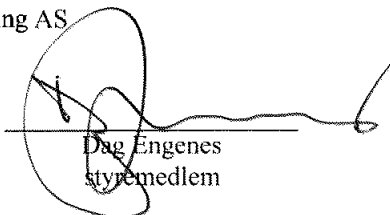
Resultatregnskap			
Hole Eiendoms Utvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		3 048 300	5 492 816
Leieinntekt fast eiendom		170 784	206 409
Sum driftsinntekter		3 219 084	5 699 225
Varekostnad		3 002 113	2 083 615
Lønnskostnad	2	701 259	2 675
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	185 500	90 200
Annen driftskostnad	2	734 947	532 981
Sum driftskostnader		4 623 820	2 709 471
Driftsresultat		-1 404 736	2 989 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 673	0
Annen finansinntekt		3 536	0
Annen rentekostnad		293 888	211 915
Annen finanskostnad		95 838	595
Resultat av finansposter		-384 516	-212 510
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 789 252	2 777 244
Skattekostnad på ordinært resultat	5	17 494	667 299
Ordinært resultat		-1 806 746	2 109 945
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		-1 806 746	2 109 945
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	1 109 945
Overført fra annen egenkapital		1 806 746	0
Sum overføringer		-1 806 746	2 109 945
Hole Eiendoms Utvikling AS		Side 1	



Balanse			
Hole Eiendoms Utvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-566 234	1 240 511
Sum opptjent egenkapital		-566 234	1 240 511
Sum egenkapital	7	-326 234	1 480 511
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	6 963 417	2 692 192
Sum annen langsiktig gjeld		6 963 417	2 692 192
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	434 759	355 314
Leverandørgjeld		418 040	1 044 302
Betalbar skatt	5	523 586	523 586
Skyldig offentlige avgifter		122 700	9 390
Utbytte		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	26 942	24 664
Sum kortsiktig gjeld		1 526 027	2 957 256
Sum gjeld		8 489 444	5 649 448
Sum egenkapital og gjeld		8 163 209	7 129 959

Bærum, 29.05.2019
Styret i Hole Eiendoms Utvikling AS


Nils Petter Øverby
styreleder


Dag Engenes
styremedlem

Hole Eiendoms Utvikling AS Side 2



Hole Eiendoms Utvikling AS - Noter 2018

Note 1 - 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 etterhvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingsstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. 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.

Leasing av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad som fordeles over leasingperioden.

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.

Pensjoner

Selskapet betaler innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt tigningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



Hole Eiendoms Utvikling AS - Noter 2018

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	608 590	56 000
Arbeidsgiveravgift	85 811	7 896
Pensjonskostnader	-	-
Annen personalkostnad	6 857	2 675
Sum	701 258	66 571

Sysselsatte årsverk	0.50	0.00
---------------------	------	------

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	266 664	0
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse	0	

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Selskapet er ikke pliktig til å opprette OTP .

Det er kostandsført revisjonshonorar i 2018 med kr 32 975 inkl mva av dette er revisjon kr 20 000 revisjon og 12 975 andre tjenester.



Hole Eiendoms Utvikling AS - Noter 2018

Note 3 Gjeld til kredittinstitusjoner pantstillelser og garantier

Selskapets eiendommer er stillet som sikkerhet for lån i DNB Bank ASA.
Pr 31.12.2018 utgjør lån 6 963 417 og kassekreditt kr 434 758
Eiendommene har en bokført verdi på samlet kr 6 755 272 pr 31.12.2018
Ingen del av gjelden forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets utgang.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 240 000 består av 240 aksjer à kr. 1000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel	Antall opsjoner
Øverby Eiendom AS	Styrets leder	120	50,0 %	0
Engetek AS	Styremedlem	120	50,0 %	0
Sum		240	100 %	0

Engetek AS eies 50 % av Dag Engenes styreleder. Øverby Eiendom AS eies 100 % av styreleder Nils Petter Øverby

Note 5 Skattekostnad

Fordeling av skattekostnaden

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel		
Driftsmidler	-173 053	-76 059
Gevinst og tapskonto	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-173 053	-76 059
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-1 692 259	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	-1 865 312	-76 059
Utsatt skattefordel/utsatt skatt	-410 369	-17 494
Ikke oppført utsatt skatt	410 369	0
Utsatt skatt/ skattefordel i regnskapet	0	-17 494
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2 018	2 017
Resultat før skattekostnad	-1 789 252	2 777 244
Permanente forskjeller	0	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-1 789 252	2 777 244
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	96 993	-595 636
Grunnlag for betalbar skatt	-1 692 259	2 181 608
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt	0	523 583
Feil tidligere år	0	0
Sum betalbar skatt	0	523 583
Endring i utsatt skatt/skattefordel	17 494	143 713
Skattekostnad (23 % av grunnlag for årets skattekostnad)	17 494	667 296



Hole Eiendoms Utvikling AS - Noter 2018

Note 6 Bundne Midler

Av selskapets midler er kr 15 199 bundet beløp vedrørende skattetrekk for ansatte

Note 7 Egenkapital

	Aksje-kapital	Udsket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.2018	240 000		1 240 511	1 480 511
		0		0
Årets resultat			-1 806 746	-1 806 746
Avsatt utbytte				0
Egenkapital 31.12.2018	240 000	0	-566 235	-326 235

Fortsatt drift er lagt til grunn. Aksjonærene har lånt inn midler i 2019 til å dekke løpende forpliktelser. Det er betydelige merverdier i anleggsmidler som gjøre at reel egenkapital er positiv.

Note 8 Fordringer

Utestående fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for påregnelig tap. Ingen del av fordringene har forfall senere enn ett år etter regnskapsårets utgang. Av annen kortsiktig fordringer utgjør netto til aksjonærer samlet kr 66 876.

Note 9 Varebeholdning av igangværende eiendomsprosjekter.

I gangværende prosjekter utgjør ved årets omme kr 3 208 536. Dette er aktiverte kostnader til kostpris for bygg som skal videregisles av andel grunnkostnader for gjenværende eiendommer.

Note 10 Gjeld til nærstående parter

Av annen kortsiktig fordringer utgjør netto til aksjonærer samlet kr 66 876.

Note 11 Varige Driftsmidler

	Tomter	Næringbygg	Tekn. Innst	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	534 000	1 979 497	111 140	2 624 637
Tilgang	0	1 733 252	317 249	2 050 501
Åvgang			0	0
Anskaffelseskost 31.12.	534 000	3 712 749	428 389	4 675 139
Herav balanseførte lånekostnader på egentilvirkede anleggsmidler	0	0	0	0
Oppskrevet tidligere				0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	323 602	53 900	377 502
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger pr 31.12.	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	534 000	3 389 147	374 489	4 297 637
Årets avskrivninger	0	142 700	42 800	185 500
Årets nedskrivninger			-	-
Årets reversering av nedskrivninger			-	-



Hole Eiendoms Utvikling AS - Noter 2018

Avskrivningsplanen er lineær over tjuefem år, dvs 4 % årlig for bygg og 10 % for teknisk anlegg



REVISJONSSKAPET
OLSSON & CO DA
ORG NR 994 293 052
SKYTTA NÆRINGS-PARK
INDUSTRIVEIEN 14 – 1481 HAGAN

Til Generalforsamlingen i Hole Eiendoms Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hole Eiendoms Utvikling AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 806 746. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 *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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 vår under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige 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

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING



REVISJONSSKAPET
OLSSON & CO DA
ORG NR 994 293 052
SKYTTA NÆRINGS-PARK
INDUSTRIVEIEN 14 – 1481HAGAN

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 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/>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Nittedal, 29.05.2019

Revisjonsselskapet Olsson & CO DA


Lasse Olsson
Registrert revisor

MEMBER OF THE NORWEGIAN AUDITORS' ASSOCIATION