



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 056 637
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLSTNESET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Håkon den gamles gate 5
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Hanne Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 955 154	
Sum inntekter		150 955 154	0
Kostnader			
Varekostnad		149 735 960	
Annen driftskostnad	1	556 303	56 969
Sum kostnader		150 292 263	56 968
Driftsresultat		662 891	-56 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 982	15
Sum finansinntekter		3 982	15
Annen finanskostnad		17 338	7 414
Sum finanskostnader		17 338	7 414
Netto finans		-13 356	-7 399
Ordinært resultat før skattekostnad		649 535	-64 368
Skattekostnad på ordinært resultat	2	142 897	-13 377
Ordinært resultat etter skattekostnad		506 638	-50 991
Årsresultat		506 638	-50 991
Totalresultat		506 638	-50 991
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Udekket tap		103 865	-50 991
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 773	
Sum overføringer og disponeringer		506 638	-50 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		31 394
Sum immaterielle eiendeler		0	31 394
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	31 394
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3, 7	91 916 460	173 494 344
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	6	75 000	
Sum fordringer		91 991 460	173 494 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 692	24 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 692	24 081
Sum omløpsmidler		93 124 152	173 518 425
SUM EIENDELER		93 124 152	173 549 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	2 555	2 555
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 555	102 555
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	402 773	
Udekket tap			103 865
Sum opptjent egenkapital		402 773	-103 865
Sum egenkapital		505 328	-1 310
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	111 503	
Sum avsetninger for forpliktelser		111 503	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 995 724	
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 656 714	20 415 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		91 763 941	20 415 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		148 189 390
Leverandørgjeld	6	69 769	396 739
Annen kortsiktig gjeld		785 114	4 550 000
Sum kortsiktig gjeld		854 883	153 136 128
Sum gjeld		92 618 824	173 551 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 124 152	173 549 819



Årsoppgjør rapport

Holstneset Eiendom AS
2019

Holstneset Eiendom AS Org.nr. 918056637



Resultatregnskap

Holstneset Eiendom AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekter		150 985 154	0
Sum salgsinntekter		150 985 154	0
Prosjektkostnad		149 735 960	0
Annen driftskostnad	1	556 303	56 969
Sum driftskostnad		150 292 263	56 968
DRIFTSRESULTAT		662 891	-56 968
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		3 982	15
Sum finansinntekter		3 982	15
Rentekostnad		17 338	7 414
Sum finanskostnader		17 338	7 414
NETTO FINANSPOSTER		-13 356	-7 399
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		649 535	-64 368
Skattekostnad på ordinært resultat	2	142 897	-13 377
ORDINÆRT RESULTAT		506 638	-50 991
ÅRSRESULTAT		506 638	-50 991
Overført annen egenkapital		402 773	0
Overført til udekket tap		103 865	-50 991
Sum disponert		506 638	-50 991



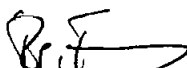
Balanse

Holstneset Eiendom AS

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	0	31 394
Sum immaterielle eiendeler		0	31 394
SUM ANLEGGSMIDLER		0	31 394
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Egenregiprosjekter for salg	3, 7	91 916 460	173 494 344
Andre fordringer	6	75 000	0
Sum fordringer		91 991 460	173 494 344
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 132 692	24 081
SUM OMLØPSMIDLER		93 124 152	173 518 425
SUM EIENDELER		93 124 152	173 549 819

**Balanse****Holstneset Eiendom AS**

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	2 555	2 555
Sum innskutt egenkapital		102 555	102 555
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	402 773	0
Udekket tap		0	-103 865
Sum opptjent egenkapital		402 773	-103 865
SUM EGENKAPITAL		505 328	-1 310
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	2	111 503	0
Sum avsetning for forpliktelser		111 503	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 995 724	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	20 656 714	20 415 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 763 941	20 415 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	7	0	148 189 390
Leverandørgjeld	6	69 769	396 739
Annen kortsiktig gjeld		785 114	4 550 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		854 883	153 136 128
SUM GJELD		92 618 824	173 551 128
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 124 152	173 549 819

TROMSØ, 19.02.2020
Holstneset Eiendom AS
Inge Faick Olsen
Styrets leder
Aage Fossum
Styremedlem
Jens Arne Johnsen
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Salgsinntekter

Selskapet driver oppføring av boliger i egen regi. Inntektene relaterer seg til boligsalg. Inntektene innregnes på tidspunkt for overlevering av den enkelte bolig.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Egenregiprosjekter for salg

Posten omfatter nedlagte kostnader i forbindelse med opparbeidelse av tomteområder og boligprosjekter. Slike prosjekter som settes i gang uten kontrakt betraktes som produksjon og salg av varer. Tomteområder og boligprosjekter vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter. Inntekter ved salg vurderes opptjent når leilighetene er overlevert.

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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med 22% på grunnlag av midlertidig forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige 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 1 Annen godtgjørelse

Selskapet har ingen ansatte og omfattes dermed ikke av kravene til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

	2019	2018
Honorar til styret	0	0
Honorar til revisor		
	2019	2018
Revisjonshonorar	17 000	12 875
Andre tjenester	0	0
Sum	17 000	12 875

Alle honorarer er inklusiv merverdiavgift

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2019	2018
Endring utsatt skatt	142 897	-13 377
Årets skattekostnad	142 897	-13 377

Beregning av skattepliktig inntekt

	2019	2018
Resultat før skatter	649 534	-64 367
Endringer midlertidige forskjeller	-151 748	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-497 787	0
Årets skattegrunnlag	-0	-64 367
Skyldig betalbar skatt	0	0

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2019	2018
Varelager	3 658 443	3 506 695
Fremførbart underskudd	-3 151 612	-3 649 399
Sum	506 831	-142 704
Utsatt skatt	111 502	-31 394

Note 3 Egenregiprosjekter

Balansførte verdier av egenregiprosjekter

	2019	2018
Egenregiprojekt	91 916 460	173 494 344
Sum	91 916 460	173 494 344

Prosjektbeholdningen består av aktiverte prosjektkostnader



Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjer	1 000	100	100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Tospann Invest AS	1 000	100%	100%

Note 5 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	2 555	-103 865	0	-1 310
Årets resultat	0	0	103 865	402 773	506 638
Egenkapital 31.12.	100 000	2 555	0	402 773	505 328

Note 6 Mellomværende med nærstående

Lån fra konsernselskap

	2019	2018
Tospann Invest AS	20 656 714	20 415 000
	20 656 714	20 415 000

Leverandørgjeld til tilknyttet selskap

	2019	2018
Barlindhaug Eiendom AS	0	305 152
Consto Holding AS	9 031	0

Note 7 Pantstillelser

Gjeld som er sikret med pant

	2019	2018
Byggelån	0	148 189 390
Langsiktig gjeld	70 995 724	0
	70 995 724	148 189 390

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2019	2018
Prosjektbeholdning	91 916 460	173 494 344
	91 916 460	173 494 344



Til generalforsamlingen i Holstneset Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Holstneset Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Holstneset Eiendom AS

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

Uttalelse om andre 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.

Tromsø, 19. februar 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lysmen, Ronny	BANKID_MOBILE	2020-02-19 00:11

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.