



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 281 187  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HYSTADVEIEN 13 AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 11  
1366 LYSAKER

### 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: BDO  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2018

### 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, 28.04.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		82 637	15 504 070
<b>Sum inntekter</b>		<b>82 637</b>	<b>15 504 070</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-282 889	4 090 468
Annen driftskostnad	1	139 325	186 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>-143 564</b>	<b>4 276 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 201</b>	<b>11 227 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 297	79 037
Annen finansinntekt			12 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 297</b>	<b>91 765</b>
Annen rentekostnad		14 172	154 762
Annen finanskostnad			135 149
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 172</b>	<b>289 911</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 125</b>	<b>-198 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>244 326</b>	<b>11 029 315</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	155 559	2 763 812
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	3, 3		7 800 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	88 767	465 503



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer		88 767	8 265 503



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		155 559
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>155 559</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>155 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 083	8 339 838
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 339 838</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 339 838</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	554 270	465 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>554 270</b>	<b>465 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>854 270</b>	<b>765 504</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		1	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum avsetninger for forpliktelser		1	
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 813	
Betalbar skatt	2		5 556 531
Utbytte			1 500 000
Kortsiktig konserngjeld			25 200
Annen kortsiktig gjeld		200 000	648 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 813</b>	<b>7 729 893</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>206 814</b>	<b>7 729 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>



## Årsregnskap 2017 Hystadveien 13 AS

Styrets oppsummering  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 281 187



## Styrets oppsummering 2017 for Hystadveien 13 AS

### Virksomhetens art

Hystadveien 13 AS ble stiftet 8. september 2011. Selskapet har kontor i Bærum kommune. Selskapets formål er erverv, utvikling og salg av bolig og næringsseiendom. Selskapet har bygget 53 leiligheter i prosjektet Bjørvik kvartalet i Sandefjord. Byggestart var 3. mars 2014 og bygget ble ferdigstilt desember 2015. Alle leiligheter ble solgt i løpet av 2016.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2017 ble kr 82 637 mot kr 15 504 070 i 2016. Resultat før skatt i 2017 ble kr 244 326 mot kr 11 029 315 i 2016

#### Balanse og likviditet

Totalkapitalen var pr 31.12.2017 på kr 1 061 083 mot kr 8 495 397 i 2016. Egenkapitalen utgjør kr 854 270 pr 31.12.2017 mot kr 765 504 i 2016.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Backe Porsjekt AS er engasjert som forretningsfører og prosjektleder.

### Årsresultat og disponeringer

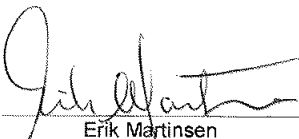
I 2017 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 88 767 som foreslås disponert slik:

Overføringer til annen egenkapital	88 767
<b>Sum disponert</b>	<b>88 767</b>

Lysaker, 30.04.2018

  
Bjørn Tore Hagnæs  
Styreleder

  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

  
Erik Martinsen  
Styremedlem



## Resultatregnskap

Hystadveien 13 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		82 637	15 504 070
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>82 637</b>	<b>15 504 070</b>
Varekostnad		282 889	-4 090 468
Annen driftskostnad	1	-139 325	-186 140
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>143 564</b>	<b>-4 276 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 201</b>	<b>11 227 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 297	79 037
Annen finansinntekt		0	12 728
Annen rentekostnad		-14 172	-154 762
Annen finanskostnad		0	-135 149
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>18 125</b>	<b>-198 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>244 326</b>	<b>11 029 315</b>
Skattekostnad	2	-155 559	-2 763 812
<b>Årsresultat</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	3	0	1 500 000
Avsatt til ekstraordinært utbytte	3	0	6 300 000
Avsatt til annen egenkapital	3	88 767	465 503
<b>Sum overføringer</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>

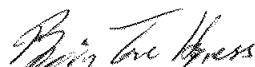


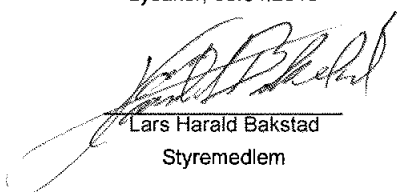
## Balanse


Hystadveien 13 AS

Eiendeler	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	155 559
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>155 559</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>155 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 061 083	8 339 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 339 838</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	554 270	465 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>554 270</b>	<b>465 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>854 270</b>	<b>765 504</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt		1	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 813	0
Betalbar skatt	2	0	5 556 531
Utbytte		0	1 500 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	-25 200
Annen kortsiktig gjeld		200 000	648 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 813</b>	<b>7 729 893</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>206 814</b>	<b>7 729 893</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>

Lysaker, 30.04.2018

  
Bjørn Tore Hagness  
Styreleder

  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

  
Erik Martinsen  
Styremedlem

Hystadveien 13 AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives linært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, men påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret.

Selskapet har i 2017 ingen ansatte.

Kostnadsført honorar til revisor inkl. mva er kr 33 688.

Selskapet har en positiv varekostnad i 2017 på kr 282 889, dette skyldes oppløsning av reserver etter ferdigstillelse av prosjektet.

## Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Betalbar skatt	0	5 556 531
Endring i utsatt skatt	-155 559	-2 799 202
Effekt av endring i skattesats	0	6 482
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-155 559</b>	<b>2 763 811</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	244 326	11 029 315
Permanente forskjeller	14 172	0
Endring i midlertidige forskjeller	-258 498	15 090 475
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0	-3 893 667
Grunnlag betalbar skatt	0	22 226 123
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>5 556 531</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2017	2016	Endring
Varelager	200 000	648 162	-448 162
Underskudd til fremføring	189 664	0	189 664
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	389 664	648 162	-258 498
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/skattefordel	-389 664	0	-389 664
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>155 559</b>	<b>-155 559</b>

Skattesats betalbar skatt	24%
Skattesats utsatt skatt 2017	24%
Skattesats utsatt skatt 2018	23%

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2017	300 000	0	465 504	765 504
Årets resultat			88 767	88 767
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>554 271</b>	<b>854 271</b>

Selskapets aksjekapital består av 3 000 aksjer á kr 100.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	100	300 000

Aksjonærer:	Aksjer	Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS	2 280	228 000	76%
Alf. Bjørvik Eiendomsselskap AS	480	48 000	16%
Leiar Invest AS	120	12 000	4%
Emart Invest AS	120	12 000	4%
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>300 000</b>	<b>100%</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hystadveien 13 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Hystadveien 13 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av «Styrets oppsummering».

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 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Henning Dalsegg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: CKSYX-GEDMZ-6XBDS-QAJE-ESIPS-G43GT



# 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."*

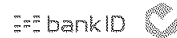
## Henning Arne Dalsegg

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.241.209

2018-05-24 07:01:45Z



Penneo Dokumentnr: CQSYX-GEDMZ-4XBDS-QAJFE-DSIPS-G43QI

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>



# Årsregnskap 2017 Hystadveien 13 AS

Styrets oppsummering  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 281 187



## Styrets oppsummering 2017 for Hystadveien 13 AS

### Virksomhetens art

Hystadveien 13 AS ble stiftet 8. september 2011. Selskapet har kontor i Bærum kommune. Selskapets formål er erverv, utvikling og salg av bolig og næringseiendom. Selskapet har bygget 53 leiligheter i prosjektet Bjørvik kvartalet i Sandefjord. Byggestart var 3. mars 2014 og bygget ble ferdigstilt desember 2015. Alle leiligheter ble solgt i løpet av 2016.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### Redegjørelse for årsregnskapet

#### Resultatregnskapet

Driftsinntektene i 2017 ble kr 82 637 mot kr 15 504 070 i 2016. Resultat før skatt i 2017 ble kr 244 326 mot kr 11 029 315 i 2016

#### Balanse og likviditet

Totalkapitalen var pr 31.12.2017 på kr 1 061 083 mot kr 8 495 397 i 2016. Egenkapitalen utgjør kr 854 270 pr 31.12.2017 mot kr 765 504 i 2016.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

### Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Backe Porsjøkt AS er engasjert som forretningsfører og prosjektleder.

### Arsresultat og disponeringer

I 2017 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 88 767 som foreslås disponert slik:

Overføringer til annen egenkapital	88 767
<b>Sum disponert</b>	<b>88 767</b>

Lysaker, 30.04.2018

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Hagness  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Martinsen  
Styremedlem



## Resultatregnskap

Hystadveien 13 AS

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen driftsinntekt		82 637	15 504 070
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>82 637</b>	<b>15 504 070</b>
Varekostnad		282 889	-4 090 468
Annen driftskostnad	1	-139 325	-186 140
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>143 564</b>	<b>-4 276 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>226 201</b>	<b>11 227 462</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 297	79 037
Annen finansinntekt		0	12 728
Annen rentekostnad		-14 172	-154 762
Annen finanskostnad		0	-135 149
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>18 125</b>	<b>-198 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>244 326</b>	<b>11 029 315</b>
Skattekostnad	2	-155 559	-2 763 812
<b>Årsresultat</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	3	0	1 500 000
Avsatt til ekstraordinært utbytte	3	0	6 300 000
Avsatt til annen egenkapital	3	88 767	465 503
<b>Sum overføringer</b>		<b>88 767</b>	<b>8 265 503</b>



## Balanse

Hystadveien 13 AS

Eiendeler	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	155 559
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>155 559</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>155 559</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 061 083	8 339 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 339 838</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	554 270	465 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>554 270</b>	<b>465 504</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>854 270</b>	<b>765 504</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt		1	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 813	0
Betalbar skatt	2	0	5 556 531
Utbytte		0	1 500 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	-25 200
Annen kortsiktig gjeld		200 000	648 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 813</b>	<b>7 729 893</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>206 814</b>	<b>7 729 893</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 061 083</b>	<b>8 495 397</b>

Lysaker, 30.04.2018

\_\_\_\_\_  
Bjørn Tore Hagness  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Martinsen  
Styremedlem

Hystadveien 13 AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives linært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, men påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret.

Selskapet har i 2017 ingen ansatte.

Kostnadsført honorar til revisor inkl. mva er kr 33 688.

Selskapet har en positiv varekostnad i 2017 på kr 282 889, dette skyldes oppløsning av reserver etter ferdigstilling av prosjektet.

## Note 2 Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Betalbar skatt	0	5 556 531
Endring i utsatt skatt	-155 559	-2 799 202
Effekt av endring i skattesats	0	6 482
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-155 559</b>	<b>2 763 811</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	244 326	11 029 315
Permanente forskjeller	14 172	0
Endring i midlertidige forskjeller	-258 498	15 090 475
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	0	-3 893 667
Grunnlag betalbar skatt	0	22 226 123
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>5 556 531</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2017	2016	Endring
Varelager	200 000	648 162	-448 162
Underskudd til fremføring	189 664	0	189 664
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	389 664	648 162	-258 498
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/skattefordel	-389 664	0	-389 664
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>155 559</b>	<b>-155 559</b>

Skattesats betalbar skatt	24%
Skattesats utsatt skatt 2017	24%
Skattesats utsatt skatt 2018	23%

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2017	300 000	0	465 504	765 504
Årets resultat			88 767	88 767
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>554 271</b>	<b>854 271</b>

Selskapets aksjekapital består av 3 000 aksjer á kr 100.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	100	300 000

Aksjonærer:	Aksjer	Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS	2 280	228 000	76%
Alf. Bjørvik Eiendomsselskap AS	480	48 000	16%
Leiar Invest AS	120	12 000	4%
Emart Invest AS	120	12 000	4%
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>	<b>300 000</b>	<b>100%</b>