



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 173 086
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INNOHUS AS
Forretningsadresse: c/o Ingolf Frostad
Lerstadvegen 135B
6014 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ingolf Frostad As
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.10.2019

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		35 475 289	26 058 254
Sum inntekter		35 475 289	26 058 254
Kostnader			
Varekostnad		31 755 619	22 120 457
Annen driftskostnad	1	3 322 499	1 204 292
Sum kostnader		35 078 117	23 324 749
Driftsresultat		397 172	2 733 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 216	10 237
Annen finansinntekt		199 094	
Sum finansinntekter		209 309	10 237
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	170 000	
Annen rentekostnad		670 362	268 396
Annen finanskostnad		2 275	75 676
Sum finanskostnader		842 637	344 072
Netto finans		-633 328	-333 835
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 156	2 399 670
Skattekostnad på ordinært resultat	6	67 605	566 669
Ordinært resultat etter skattekostnad		-303 761	1 833 001
Årsresultat		-303 761	1 833 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-303 761	1 833 001
Totalresultat		-303 761	1 833 001
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			1 500 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		-303 761	333 001
Sum overføringer og disponeringer	7	-303 761	1 833 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3		170 000
Sum finansielle anleggsmidler			170 000
Sum anleggsmidler		0	170 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2, 5	20 748 615	21 446 260
Sum varer		20 748 615	21 446 260
Fordringer			
Kundefordringer	5	5 900	235 594
Andre fordringer	1	286 727	408 055
Konsernfordringer	4	4 240 499	479 850
Sum fordringer		4 533 126	1 123 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			21 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			21 164
Sum omløpsmidler		25 281 741	22 590 924
SUM EIENDELER		25 281 741	22 760 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7, 8	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 170 066	3 473 826
Sum opptjent egenkapital		3 170 066	3 473 826
Sum egenkapital		4 170 066	4 473 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	263 986	220 841
Sum avsetninger for forpliktelser		263 986	220 841
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		263 986	220 841
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 057 909	8 766 688
Leverandørgjeld	4	4 321 778	2 236 384
Betalbar skatt	6	24 460	296 564
Annen kortsiktig gjeld	4	443 543	6 766 621
Sum kortsiktig gjeld		20 847 689	18 066 257
Sum gjeld		21 111 675	18 287 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 281 741	22 760 924



Lerstadvegen 517
6018 Ålesund
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordvest Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordvest Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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.

Styret 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 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 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/revisjonsberetninger>



Uttalelse om øvrige lovmessige forhold

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 bokførings-skikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 11. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Selskapet har gitt i strid med aksjeloven § 8-7. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret/daglig leder.

Ålesund, 25. oktober 2019
BDO AS

Erik Langlo-Johansen
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2018

NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS



Resultatregnskap
NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		35 475 289	26 058 254
Sum driftsinntekter		35 475 289	26 058 254
Varekostnad		31 755 619	22 120 457
Annen driftskostnad	1	3 322 499	1 204 292
Sum driftskostnader		35 078 117	23 324 749
Driftsresultat		397 172	2 733 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 216	10 237
Annen finansinntekt		199 094	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	170 000	0
Annen rentekostnad		670 362	268 396
Annen finanskostnad		2 275	75 676
Resultat av finansposter		-633 328	-333 835
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 156	2 399 670
Skattekostnad på ordinært resultat	6	67 605	566 669
Årsresultat		-303 761	1 833 001
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	1 500 000
Avsatt til annen egenkapital		0	333 001
Overført fra annen egenkapital		303 761	0
Sum overføringer	7	-303 761	1 833 001



Balanse NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	170 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	170 000
Sum anleggsmidler		0	170 000
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 5	20 748 615	21 446 260
Sum varer		20 748 615	21 446 260
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	5 900	235 594
Andre kortsiktige fordringer	1	286 727	408 055
Konsernfordringer	4	4 240 499	479 850
Sum fordringer		4 533 126	1 123 500
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	21 164
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		0	21 164
Sum omløpsmidler		25 281 741	22 590 924
Sum eiendeler		25 281 741	22 760 924



Balanse
NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	3 170 066	3 473 826
Sum opptjent egenkapital		3 170 066	3 473 826
Sum egenkapital		4 170 066	4 473 826
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	263 986	220 841
Sum avsetning for forpliktelser		263 986	220 841
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 057 909	8 766 688
Leverandørgjeld	4	4 321 778	2 236 384
Betalbar skatt	6	24 460	296 564
Annen kortsiktig gjeld	4	443 543	6 766 621
Sum kortsiktig gjeld		20 847 689	18 066 257
Sum gjeld		21 111 675	18 287 098
Sum egenkapital og gjeld		25 281 741	22 760 924

Ålesund, _____ / _____ 2019, 31.08.2019
Styret i NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

Christer Ludvig Valderhaug
styreleder

Ingolf Frostad
styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varelager

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. Renter knyttet til prosjekt under utførelse aktiveres som en del av kostprisen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



Noter til regnskapet 2018

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ikke ansatte, og det er ikke utbetalt lønn i 2018. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Det er ytet lån til eierselskap Clu Consulting AS med kr 269 996 pr 31.12.2018. Ut over dette er det ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 inkl.mva:

Lovpålagt revisjon	82 500
Andre tjenester	13 625
Sum honorar til revisor	96 125

Note 2 Varelager/prosjekt i arbeid

Prosjekt under utførelse er vurdert til tilvirkningskost, og er presentert som varelager i regnskapet. Prosjekter bokføres etter fullført kontrakts metode.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Bolig Montering Utvikling AS	Ålesund	100 %	0	0	-1 352 092	-62 217
Sum			0	0	-1 352 092	-62 217
Tilknyttet selskap						
Møre Tomteutvikling AS	Ålesund	34%	170 000	0	-237 136	-17 148
Sum			170 000	0	-237 136	-17 148

Note 4 Mellomværende med nærstående

	Kundefordringer 2018	2017	Andre fordringer 2018	2017
Foretak i samme konsern	0	0	4 240 499	479 850
Sum	0	0	4 240 499	479 850
	Leverandørgjeld 2018	2017	Annen kortsiktig gjeld 2018	2017
Foretak i samme konsern	1 663 985	192 087	0	6 366 115
Sum	1 663 985	192 087	0	6 366 115

NORDVEST EIENDOMSUTVIKLING AS

Side 6



Noter til regnskapet 2018

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	16 057 909	9 263 519
Sum	16 057 909	9 263 519

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varelager	20 748 615	21 446 260
Kundefordringer	5 900	235 594
Sum	20 754 514	21 681 854

Selskapet selger eiendommer etter bestemmelsene i bustadoppføringslova, og har garantiansvar ovenfor kjøper i samsvar med disse bestemmelsene. Selskapets garantiforpliktelser er forsikret.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	24 460	296 564
Endring i utsatt skatt	43 145	270 105
Skattekostnad ordinært resultat	67 605	566 669
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-236 156	2 399 670
Permanente forskjeller	582 261	1 459
Endring i midlertidige forskjeller	-239 759	-413 262
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-752 183
Skattepliktig inntekt	106 346	1 235 684
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	24 460	296 564
Sum betalbar skatt i balansen	24 460	296 564

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	1 199 937	960 177	-239 759
Sum	1 199 937	960 177	-239 759
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	263 986	220 841	-43 145



Noter til regnskapet 2018

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2018	1 000 000	3 473 826	4 473 826
Årets resultat		-303 761	-303 761
Pr 31.12.2018	1 000 000	3 170 066	4 170 066

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Styrerepresentant:	Antall aksjer	Eierandel
Clu Consulting AS	Christer Valderhaug (indirekte eier)	340	34,0 %
Ingolf Frostad AS	Ingolf Frostad (indirekte eier)	660	66,0 %
Sum		1 000	100,0 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.