



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 093 424
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELMA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Eidsvågveien 150
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

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: Svein-Åge Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2020

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, 22.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 233 566	150 000
Sum inntekter		1 233 566	150 000
Kostnader			
Avskrivning	4		55 532
Annen driftskostnad	2	261 072	85 117
Sum kostnader		261 072	140 649
Driftsresultat		972 494	9 351
Annen finanskostnad		69 604	71 644
Sum finanskostnader		69 604	71 644
Netto finans		-69 604	-71 644
Ordinært resultat før skattekostnad		902 890	-62 293
Skattekostnad på ordinært resultat	5	926 414	27 782
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 524	-90 075
Årsresultat		-23 524	-90 075
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-23 524	-90 075
Sum overføringer og disponeringer		-23 524	-90 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		926 414
Sum immaterielle eiendeler			926 414
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7		3 466 434
Sum varige driftsmidler			3 466 434
Sum anleggsmidler		0	4 392 848
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			150 000
Andre fordringer		666 837	5 378
Sum fordringer		666 837	155 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3	61 770	6
Sum omløpsmidler		728 607	155 384
SUM EIENDELER		728 607	4 548 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	3 881 290	3 881 290
Sum innskutt egenkapital		3 881 290	3 881 290
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	9	-3 152 683	-3 129 159
Sum opptjent egenkapital		-3 152 683	-3 129 159
Sum egenkapital		728 607	752 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8		2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld			2 600 000
Sum langsiktig gjeld		0	2 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			14 106
Annen kortsiktig gjeld	6		1 181 995
Sum kortsiktig gjeld			1 196 101
Sum gjeld		0	3 796 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 607	4 548 232



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elma Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elma Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 intern kontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bergen, 21. august 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Håvardstun
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GUSMC-2K0JL-6DAM-CNE6P-UGOIC-BU13



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."

Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-08-21 07:23:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: GUSMC-2K0JL-6DACM-CNE6P-UGOIC-BJUT3

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>**. 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>



Elma Eiendom AS

Årsrapport for 2019

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Elma Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>1 233 566</u>	<u>150 000</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	4	0	55 532
Annen driftskostnad	2	<u>261 072</u>	<u>85 117</u>
Sum driftskostnader		<u>261 072</u>	<u>140 649</u>
Driftsresultat		<u>972 494</u>	<u>9 351</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		<u>69 604</u>	<u>71 644</u>
Netto finansposter		<u>-69 604</u>	<u>-71 644</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>902 890</u>	<u>-62 293</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>926 414</u>	<u>27 782</u>
Årsresultat		<u>-23 524</u>	<u>-90 075</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	<u>-23 524</u>	<u>-90 075</u>

J.O.



Elma Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	<u>0</u>	<u>926 414</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>926 414</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	<u>0</u>	<u>3 466 434</u>
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>3 466 434</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>4 392 848</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	150 000
Andre fordringer		<u>666 837</u>	<u>5 378</u>
Sum fordringer		<u>666 837</u>	<u>155 378</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>61 770</u>	<u>6</u>
Sum omløpsmidler		<u>728 607</u>	<u>155 384</u>
Sum eiendeler		<u>728 607</u>	<u>4 548 232</u>

P.O.



Elma Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	3 881 290	3 881 290
Sum innskutt egenkapital		<u>3 881 290</u>	<u>3 881 290</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	-3 152 683	-3 129 159
Sum opptjent egenkapital		<u>-3 152 683</u>	<u>-3 129 159</u>
Sum egenkapital		<u>728 607</u>	<u>752 131</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	0	2 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>2 600 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	14 106
Annen kortsiktig gjeld	6	0	1 181 995
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>1 196 101</u>
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>3 796 101</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>728 607</u>	<u>4 548 232</u>

31. desember 2019
Bergen

Jarle Odland
Styrets leder



Elma Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Note

2019

2018

P.O.



Elma Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er et datterselskap til Rexir Bygg AS som utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Rexir Bygg AS, Eidsvågveien 150, 5105 Eidsvåg i Åsane.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet 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 vil generere.

Skatter

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 som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Elma Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret i løpet av året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2019**

Revisjon	7 100
Andre tjenester	12 300

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2019

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	1 000 000	2 776 604	3 776 604
Avgang solgte driftsmidler	-1 000 000	-2 776 604	-3 776 604
Anskaffelseskost 31.12.2019	0	0	0
Balanseført pr. 31.12.2019	0	0	0

Økonomisk levetid 50 år
Avskrivningsplan Lineær

Tomt avskrives ikke

**Elma Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2019****Note 5 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2019	2018
Endring utsatt skatt	926 414	27 782
Årets totale skattekostnad	<u>926 414</u>	<u>27 782</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	902 890	-62 293
Endring i midlertidige forskjeller	-845 226	-42 730
Alminnelig inntekt	57 664	-105 023
Anvendt fremførbart underskudd	-57 664	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-105 023</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2019	2018
Driftsmidler inkl goodwill	0	108 135
Gevinst- og tapskonto	953 361	0
Sum	<u>953 361</u>	<u>108 135</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-4 261 443	-4 319 107
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-3 308 082</u>	<u>-4 210 972</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-727 778	-926 414

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da selskapet eller konsernet ikke vil kunne utnytte denne innen rimelig tid.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2019	2018
Kundefordringer	666 837	0
Gjeld	2019	2018
Annen kortsiktig gjeld	0	1 154 842

Kortsiktig gjeld til morselskapet er ikke renteberegnet.

Note 7 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjon	0	2 600 000
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2019	2018
Boligeiendom	0	3 466 434

J.O.



Elma Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2019	2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 150 000

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	3 881 290	-3 129 159	752 131
Årsresultat	0	-23 524	-23 524
Egenkapital 31.12.2019	3 881 290	-3 152 683	728 607

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 115	1 246 kr	3 881 290

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:2019

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Entreprenør Magnar Sivertsen AS	3 115	100 %	100 %

Y.I.