



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 198 965
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: H.S EIENDOM AS
Forretningsadresse: Spikkestadveien 108A
3430 SPIKKESTAD

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: Håvard Erling Stokkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.09.2020

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			
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	7	37 041	12 000
Sum kostnader		37 041	12 000
Driftsresultat		-37 041	-12 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242	41
Sum finansinntekter		242	41
Annen rentekostnad		1 611	21 950
Sum finanskostnader		1 611	21 950
Netto finans		-1 369	-21 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 410	-33 909
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-7 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 410	-26 110
Årsresultat	4	-38 410	-26 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 410	-26 110
Totalresultat		-38 410	-26 110
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-38 410	
Overført fra annen egenkapital			-26 110
Sum overføringer og disponeringer		-38 410	-26 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	2, 5	11 416 652	8 140 409
Sum varer		11 416 652	8 140 409
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	903	
Konsernfordringer		33 909	33 909
Sum fordringer	5, 6	34 812	33 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 512 107	594 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 512 107	594 362
Sum omløpsmidler		12 963 570	8 768 680
SUM EIENDELER		12 963 570	8 768 680

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	24 430
Beholdning av egne aksjer	3		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap		38 410	
Sum opptjent egenkapital		-38 410	
Sum egenkapital	4	-13 980	24 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	9 713 511	5 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		9 713 511	5 850 000
Sum langsiktig gjeld		9 713 511	5 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	368 179	
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	6	2 872 300	2 872 300
Annen kortsiktig gjeld	6	23 560	21 950
Sum kortsiktig gjeld	6	3 264 039	2 894 250
Sum gjeld		12 977 550	8 744 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 963 570	8 768 680



Årsregnskap 2019 H.S Eiendom AS

Penneo Dokument ID: 2A66N-6V5E6-YJLPS-1S7DP-BSYMD-LBEEG



Resultatregnskap H.S Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	7	37 041	12 000
Sum driftskostnader		37 041	12 000
Driftsresultat		-37 041	-12 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		242	41
Annen rentekostnad		1 611	21 950
Resultat av finansposter		-1 369	-21 909
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 410	-33 909
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	-7 799
Årsresultat	4	-38 410	-26 110
Overføringer			
Overført til udekket tap		38 410	0
Overført fra annen egenkapital		0	-26 110
Sum overføringer		-38 410	-26 110

Penneo Dokument ID: ZA66N-6V5E6-YJLPS-1S7DP-BSYMD-LBEEG



Balanse H.S Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
<i>Anlegg under utførelse</i>			
Anlegg under utførelse	2, 5	11 416 652	8 140 409
Sum anlegg under utførelse		<u>11 416 652</u>	<u>8 140 409</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	903	0
Konsernfordringer		33 909	33 909
Sum fordringer	5, 6	<u>34 812</u>	<u>33 909</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 512 107	594 362
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 512 107</u>	<u>594 362</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 963 570</u>	<u>8 768 680</u>
Sum eiendeler		<u>12 963 570</u>	<u>8 768 680</u>

Penneo Dokument ID: ZA66N-6V5E6-YJLPS-1S7DP-BSYMD-LBEEG



Balanse H.S Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3	30 000	24 430
Annen innskutt egenkapital		-5 570	0
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-38 410	0
Sum opptjent egenkapital		-38 410	0
Sum egenkapital	4	-13 980	24 430
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	9 713 511	5 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 713 511	5 850 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	6	368 179	0
Kortsiktig konserngjeld	6	2 872 300	2 872 300
Annen kortsiktig gjeld	6	23 560	21 950
Sum kortsiktig gjeld	6	3 264 039	2 894 250
Sum gjeld		12 977 550	8 744 250
Sum egenkapital og gjeld		12 963 570	8 768 680

28.09.2020
Styret i H.S Eiendom AS

Håvard Erling Stokkerud
styreleder

Penneo Dokument ID: 2A66N-6V5E6-YJLPS-1S7DP-BSYMD-LBEEG



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.



Note 2 Anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.2019	8 140 409
Tilgang / avgang	3 230 548
Balanseført verdi per 31.12.2019	11 370 957

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i H.S Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tara Finans AS	30 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat			-38 410	-38 410
Pr 31.12.2019	30 000	-5 570	-38 410	-13 980

Note 5 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2019	2018
<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	9 713 511	5 850 000
Sum	9 713 511	5 850 000
Gjeld sikret ved pant	5 850 000	0
Pantsatte eiendeler:		
<u>Anlegg under utførelse</u>	11 416 652	8 186 104
Sum	11 416 652	8 186 104



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 872 300	2 872 300
Sum	2 872 300	2 872 300
Fordring	2019	2018
Fordring på selskap i samme konsern	33 909	33 909
Sum	33 909	33 909

Mellomværende med konsernselskaper er ikke renteberegnet i 2019.

Transaksjoner med nærstående søsterselskap HS Bolig AS er i 2019 på kr. 2 896 216.

Note 7 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 35 000,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	20 000
Andre tjenester	15 000
Sum honorar til revisor	35 000



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-7 799
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-7 799
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-38 410	-33 909
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	33 909
Skattepliktig inntekt	-38 410	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-7 799
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	7 799
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-38 410	0	38 410
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	38 410	0	-38 410
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 9 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet for 2019. Hendelsen har hatt negativ betydning for foretakets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet. Selskapets hovedkunde har opplevd et merkbart fall i omsetningen i 2020, men selskapet har likevel hatt omsetning i perioden.

Etter styrets vurdering har hendelsen ikke skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



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."

Håvard Erling Stokkerud

Styreleder

Serienummer: 9578-5990-4-3525059

IP: 79.161.xxx.xxx

2020-09-29 07:35:23Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2A66N-6V5E6-YJLP8-1S7DP-BSYMD-LBEEG

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>



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i H.S Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til H.S Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 9 og i årsberetningen at selskapet har pådratt seg et tap på kr 38 410 i regnskapsåret 2019, og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 13 980. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 9 og i årsberetningen, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 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 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.

Drammen, 31.08.2020
BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TMOZH-TJOE2-W2261-MZ1Y8-UXWGI-LWV58



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 84.208.xxx.xxx

2020-09-29 13:09:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: TMOZJH-TJOEZ-W2261-MZ1Y8-UXWGI-LWV58

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>