



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 327 748
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORWEGIAN HOMES EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 8B 0278 OSLO

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:	Morten Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.06.2018

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, 19.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		33 600 000	2 850 000
Annen driftsinntekt			97 000
Sum inntekter		33 600 000	2 947 000
Kostnader			
Varekostnad		28 922 325	2 288 738
Lønnskostnad	2		22 820
Annen driftskostnad	2	85 674	197 787
Sum kostnader		29 007 998	2 509 345
Driftsresultat		4 592 002	437 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 041	599
Sum finansinntekter		33 041	599
Annen rentekostnad		187 158	816 148
Sum finanskostnader		187 158	816 148
Netto finans		-154 117	-815 549
Ordinært resultat før skattekostnad		4 437 884	-377 894
Skattekostnad på ordinært resultat	4	677 751	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 760 133	-377 894
Årsresultat		3 760 133	-377 894
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 760 133	-377 894
Totalresultat		3 760 133	-377 894
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 626 865	-377 894
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 133 269	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer	5	3 760 133	-377 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1		25 586 960
Fordringer			
Kundefordringer		1 575 525	
Andre fordringer		1 041	
Sum fordringer		1 576 566	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 674 703	214 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 674 703	214 008
Sum omløpsmidler		5 251 270	25 800 968
SUM EIENDELER		5 251 270	25 800 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	45 000	45 000
Annen innskutt egenkapital		985 000	985 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 133 269	
Udekket tap			1 626 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum opptjent egenkapital		2 133 269	-1 626 865
Sum egenkapital	5	3 163 269	-596 865
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			20 750 771
Sum annen langsiktig gjeld			20 750 771
Sum langsiktig gjeld		0	20 750 771
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			360 000
Betalbar skatt	4	677 751	
Annen kortsiktig gjeld		1 410 250	5 287 062
Sum kortsiktig gjeld		2 088 001	5 647 062
Sum gjeld		2 088 001	26 397 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 251 270	25 800 968



Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

ÅRSBERETNING 2017

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver eiendomsutvikling i Oslo og omegn.
Selskapets kontorkommune er Oslo

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetningen.

Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Prosjektene er realisert i 2017 og gir selskapet et overskudd etter skatt på kr 3.760.133.
Egenkapitalen er etter dette igjen positiv.

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet er godt, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak.
Sykefraværet har vært ubetydelig.
Ulykker og skader: Ingen alvorlige ulykker eller skader.

Styret og ansatte består utelukkende av menn. Selskapet er bevisst sitt ansvar for likestilling.

Ytre miljø

Vår virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utenom det som naturlig følger av virksomheten. Det er derfor ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å redusere negative miljøvirkninger.

Oslo, den 22.juni 2018

I styret for Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

Johnny Reidar Kristiansen
Styrets leder

Morten Brevik
Daglig leder/styremedlem

Odd Henning Gjellegerde
Styremedlem

Øyvind Haverstad
Styremedlem



Resultatregnskap			
Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		33 600 000	2 850 000
Annen driftsinntekt		0	97 000
Sum driftsinntekter		33 600 000	2 947 000
Varekostnad		28 922 325	2 288 738
Lønnskostnad	2	0	22 820
Annen driftskostnad	2	85 674	197 787
Sum driftskostnader		29 007 998	2 509 345
Driftsresultat		4 592 002	437 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 041	599
Annen rentekostnad		187 158	816 148
Resultat av finansposter		-154 117	-815 549
Ordinært resultat før skattekostnad		4 437 884	-377 894
Skattekostnad på ordinært resultat	4	677 751	0
Ordinært resultat		3 760 133	-377 894
Årsresultat		3 760 133	-377 894
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 133 269	0
Overført til udekket tap		-1 626 865	377 894
Sum overføringer	5	3 760 133	-377 894



Balanse			
Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1	0	25 586 960
Fordringer			
Kundefordringer		1 575 525	0
Andre kortsiktige fordringer		1 041	0
Sum fordringer		1 576 566	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 674 703	214 008
Sum omløpsmidler		5 251 270	25 800 968
Sum eiendeler		5 251 270	25 800 968



Balanse			
Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	45 000	45 000
Annen innskutt egenkapital		985 000	985 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 133 269	0
Udekket tap		0	-1 626 865
Sum opptjent egenkapital		2 133 269	-1 626 865
Sum egenkapital	5	3 163 269	-596 865
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	20 750 771
Sum annen langsiktig gjeld		0	20 750 771
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	360 000
Betalbar skatt	4	677 751	0
Annen kortsiktig gjeld		1 410 250	5 287 062
Sum kortsiktig gjeld		2 088 001	5 647 062
Sum gjeld		2 088 001	26 397 833
Sum egenkapital og gjeld		5 251 270	25 800 968
Oslo, 22.06.2018			
Styret i Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS			
_____ Morten Brevik Styremedlem/Daglig leder		_____ Odd Henning Hjellegjerde Styremedlem	
_____ Øyvind Haverstad Styremedlem		_____ Johnny Reidar Kristiansen Styreleder	
Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS			Side 4



Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder, og regnskapslovens regler for små foretak.

Driftsinntekter 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.

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 klassifisering 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.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Finansielle driftsmidler

Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

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.



Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 1 Varer

	2017	2016
Varelager tomter	0	25 586 960
	0	25 586 960

Lager vurdert til kostpris, inkl. kostnader til opparbeidelse og prosjektering. Alle prosjekter er realisert i 2017.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Ingen ansatte i selskapet i 2017. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar i 2017. Selskapet er ikke pliktig til å opprette OTP-ordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 34.688,- inkl. moms. Av dette gjelder kr 11.250,- annen bistand.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	15	1 000,00	15 000
B-aksjer	15	1 000,00	15 000
C-aksjer	15	1 000,00	15 000
Sum	45		45 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Hyggeveien 1 AS	0	15	0	15	33,3	33,3
Mimamo Invest AS	15	0	0	15	33,3	33,3
Øyvind Haverstad AS	0	0	15	15	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	15	15	15	45	100,0	100,0



Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	677 751	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	677 751	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 437 884	-377 894
Permanente forskjeller	0	200
Endring i midlertidige forskjeller	0	560 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 613 922	-182 306
Skattepliktig inntekt	2 823 962	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	677 751	0
Sum betalbar skatt i balansen	677 751	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:

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 613 922	-1 613 922
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 613 922	1 613 922
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs-fond	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2017	45 000	985 000	-1 626 865	0	-596 865
Årets resultat			-1 626 865	2 133 269	506 404
Pr 31.12.2017	45 000	985 000	0	2 133 269	3 163 269



Gudbrandsdal
Revisjon as

Tel: +47 61 29 25 80
Mail: post@gr.no
www.gr.no

Gudbrandsdal Revisjon AS
Maskinvegen 15
Postboks 68
2639 Vinstra
Foretaksregisteret:
979 122 616 MVA

Til generalforsamlingen i
Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Homes Eiendomsutvikling AS, som viser et overskudd på kr 3.760.133,-. Årsregnskapet 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 og 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 *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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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

Medlem av den Norske Revisorforening



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 avviklet.

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 krav

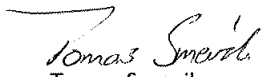
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Vinstra, den 22.juni 2018
Gudbrandsdal Revisjon AS


Tomas Smevik
Statsautorisert revisor

Medlem av den Norske Revisorforening