



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 301 324
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEGATA 11 AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Anett Bang-Melchior
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2019

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			49 665 329
Sum inntekter		0	49 665 329
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		318 716	
Varekostnad			35 163 533
Annen driftskostnad		16	46
Sum kostnader		318 732	35 163 579
Driftsresultat		-318 732	14 501 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 277	79 887
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		24 524	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		42 753	79 887
Ordinært resultat før skattekostnad		-275 979	14 581 637
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-45 467	3 509 870
Ordinært resultat etter skattekostnad		-230 512	11 071 767
Årsresultat		-230 512	11 071 767
Totalresultat		-230 512	11 071 767
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	4	0	11 700 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-230 512	-628 233
Sum overføringer og disponeringer		-230 512	11 071 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	281 927	236 460
Sum immaterielle eiendeler		281 927	236 460
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		281 927	236 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			74 378
Sum fordringer		0	74 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 890	21 057 229
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 207 890	21 057 229
Sum omløpsmidler		2 207 890	21 131 606
SUM EIENDELER		2 489 817	21 368 066

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	9 334	9 334
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		2 009 334	2 009 334
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-146 579	83 933
Sum opptjent egenkapital		-146 579	83 933
Sum egenkapital		1 862 755	2 093 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 140	49 726
Betalbar skatt	2		6 497 411
Kortsiktig konserngjeld	4		11 700 000
Annen kortsiktig gjeld		571 922	1 027 662
Sum kortsiktig gjeld		627 062	19 274 799
Sum gjeld		627 062	19 274 799
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 489 817	21 368 066



Til generalforsamlingen i Elvegata 11 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvegata 11 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 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.

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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Elvegata 11 AS

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mai 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



Revisjonsberetning Elvegata 11 AS 2018

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID_MOBILE	2019-06-20 01:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Resultatregnskap

Elvegata 11 AS

	Note	2018	2017
Prosjektinntekter		0	49 665 329
Sum driftsinntekter		0	49 665 329
Prosjektkostnader		0	35 163 533
Prosjektkostnad		318 716	0
Annen driftskostnad		16	46
Sum driftskostnader		318 732	35 163 579
Driftsresultat		-318 732	14 501 750
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 277	79 887
Annen rentekostnad		24 524	0
Sum netto finansposter		42 753	79 887
Resultat før skattekostnad		-275 979	14 581 637
Skattekostnad	2	-45 467	3 509 870
Resultat		-230 512	11 071 767
Årsresultat		-230 512	11 071 767
Disponering av årsresultat			
Overført annen egenkapital	4	-230 512	-628 233
Avsatt til utbytte	4	0	11 700 000
Sum disponert		-230 512	11 071 767




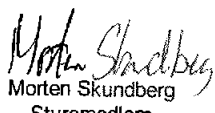

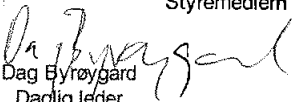
Balanse

Elvegata 11 AS

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	281 927	236 460
Sum immaterielle eiendeler		281 927	236 460
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		281 927	236 460
Omløpsmidler			
Opptjente, ikke fakturerte inntekter		0	74 378
Sum fordringer		0	74 378
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 207 890	21 057 229
Sum omløpsmidler		2 207 890	21 131 606
Sum eiendeler		2 489 817	21 368 066

**Balanse****Elvegata 11 AS**

	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	9 334	9 334
Sum innskutt egenkapital		2 009 334	2 009 334
Annen egenkapital	4	-146 579	83 933
Sum opptjent egenkapital		-146 579	83 933
Sum egenkapital		1 862 755	2 093 267
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 141	49 726
Betalbar skatt	2	0	6 497 411
Utbytte	4	0	11 700 000
Annen kortsiktig gjeld		571 922	1 027 662
Sum kortsiktig gjeld		627 062	19 274 799
Sum gjeld		627 062	19 274 799
Sum egenkapital og gjeld		2 489 817	21 368 066

OSLO, 21.05.2019
Styret for Elvegata 11 AS
Kristoffer Eriksen
Styrets leder
Knut Erik Manstad
Styremedlem
Morten Skundberg
Styremedlem
Heidi Skundberg
Styremedlem
Dag Eyroegard
Daglig leder



Elvegata 11 AS

Note 1

Generelt

Selskapet har ingen ansatte.

Det foreligger ingen lån til, eller sikkerhetsstillelse for, styrets medlemmer. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2018.

Revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Det er kostnadsført ordinært revisjonshonorar med kr 21 250 i 2018.

Regnskapsprinsipper

Små foretak

Selskapet benytter de regnskapsmessige unntaksreglene for små foretak.

Inntekts- og kostnadsføring

Selskapets formål er å erverve faste eiendommer, oppføre og selge boliger og næringsseiendom og hva hermed står i forbindelse. Inntekter fra langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tillegg leveranser i forhold til estimert salgsv verdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden.

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.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsloppet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Oppkjøpte tomter med tilhørende bygninger som er planlagt benyttet til boligformål balanseføres i sin helhet som tomt.

Tomtene er vurdert til anskaffelseskost. Disse tomtene er en del av varekretsloppet og faller derfor inn under omløpsmidler. Straks bygging er bekreftet vil de påfølgende prosjektkostnader bli aktivert som en del av tilvirkningskost.

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

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 fordringsmassen.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.



Note 2

Skattekostnad

	2018
Resultat før skattekostnad	-275 979
Permanente forskjeller	22 150
- Stiftelsesomkostninger	0
- Fremførbart underskudd	0
- Endring midlertidige forskjeller	-455 740
Skattemessig resultat (grunnlag)	-709 569

Betalbar skatt (23%) 0

Utsatt skatt	2018	2017	Endring
Midlertidige forskjeller:			
GRS Avsetning	-571 922	-1 027 662	-455 740
Midlertidige forskjeller:	-	-	-
Sum midlertidige forskjeller	-571 922	-1 027 662	-455 740
Feil tidligere år korrigert i år	-	-423	-423
Fremførbart skattemessig underskudd	-709 569	-	709 569
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-1 281 491	-1 028 085	253 406
Utsatt skatt/skattefordel (23%) / (22%)	-281 928	-236 460	-45 468

Balanseføringen av utsatt skattefordel er foretatt, begrunnet ut ifra forventning om fremtidig inntjening.

Årets skattekostnad	2018
Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt	-45 468
Sum	-45 468

Vurdering av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skatt:	-275 979
Herav 23%	-63 475
Regnskapsmessig skattekostnad:	-45 468
Forskjell:	-18 007

Forskjellen forklares med:

Endring av skattesats fra 23 % til 22%	-12 815
23% av permanente forskjeller	-5 095
Feil tidligere år korrigert i år	-98
Forklaring	-18 007

Note 3

Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd

Note 4

Egenkapital

Aksjene eies med 50 % av OBOS Nye Hjem AS og 50 % av HBS Holding AS. Selskapet har en aksjekapital på kr 2 000 000. Aksjekapitalen er fordelt på 2000 aksjer pålydende kr 1000,-. Det er like rettigheter for alle aksjer.

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen Ek	Sum
Egenkapital 01.01.18	2 000 000	9 334	83 933	2 093 267
Tilleggsutbytte			0	0
Ordinært utbytte			0	0
Årets resultat			-230 512	-230 512
Egenkapital 31.12.18	2 000 000	9 334	-146 579	1 862 755

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