



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 728 124
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KBS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Professor Kohts vei 27
1366 LYSAKER

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: Knut Brian Sjøvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2020

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, 06.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		43 514	64 173
Sum kostnader		43 514	64 173
Driftsresultat		-43 514	-64 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65	193
Annen finansinntekt		408	
Sum finansinntekter		473	193
Annen rentekostnad		234 646	33 079
Sum finanskostnader		234 646	33 079
Netto finans		-234 173	-32 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-277 688	-97 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		-277 688	-97 059
Årsresultat		-277 688	-97 059
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-277 688	-97 059
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-277 688	-97 059
Sum overføringer og disponeringer		-277 688	-97 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5	6 612 828	6 161 416
Sum varer		6 612 828	6 161 416
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		83 000	
Sum fordringer		83 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	293 340	589 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 340	589 368
Sum omløpsmidler		6 989 168	6 750 784
SUM EIENDELER		6 989 168	6 750 784
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	374 747	97 059
Sum opptjent egenkapital		-374 747	-97 059
Sum egenkapital		-344 747	-67 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	667 500	667 500
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 335 413	2 880 329
Sum annen langsiktig gjeld		5 002 913	3 547 829
Sum langsiktig gjeld		5 002 913	3 547 829
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 903	10 014
Kortsiktig konserngjeld	7	2 060 000	3 260 000
Annen kortsiktig gjeld		99	
Sum kortsiktig gjeld		2 331 002	3 270 014
Sum gjeld		7 333 915	6 817 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 989 168	6 750 784



**Årsregnskap 2019
for**

Kbs Eiendom AS

Foretaksnr. 919728124

Regnskapet er utarbeidet av

 **INTUNOR®**

Autorisert regnskapsførerselskap





Kbs Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	sep 17-des 18
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		43 514	64 173
Sum driftskostnader		43 514	64 173
DRIFTSRESULTAT		(43 514)	(64 173)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		65	193
Annen finansinntekt		408	0
Sum finansinntekter		473	193
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		234 646	33 079
Sum finanskostnader		234 646	33 079
NETTO FINANSPOSTER		(234 173)	(32 886)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(277 688)	(97 059)
Skattekostnad på ordinært resultat	8,9	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(277 688)	(97 059)
ÅRSRESULTAT		(277 688)	(97 059)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(277 688)	(97 059)
SUM OVERF. OG DISP.		(277 688)	(97 059)



Kbs Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		0	0
OMLØPSMIDLER			
Varer	5	6 612 828	6 161 416
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		83 000	0
Sum fordringer		83 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	293 340	589 368
SUM OMLØPSMIDLER		6 989 168	6 750 784
SUM EIENDELER		6 989 168	6 750 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	0	0
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(374 747)	(97 059)
Sum opptjent egenkapital		(374 747)	(97 059)
SUM EGENKAPITAL		(344 747)	(67 059)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	667 500	667 500
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 335 413	2 880 329
Sum annen langsiktig gjeld		5 002 913	3 547 829
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 002 913	3 547 829
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		270 903	10 014
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	2 060 000	3 260 000
Annen kortsiktig gjeld		99	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 331 002	3 270 014
SUM GJELD		7 333 915	6 817 843
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 989 168	6 750 784

LYSAKER 15. juni 2020

Knut Brian Sjøvaag
Daglig Leder/ Styreleder



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Fortsatt drift

I tråd med reglene i NRS3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stilling. Hvordan utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil være avhengig av hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette, og hvordan de nevnte risikoer faktisk vil påvirke selskapet. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunktet, så mener imidlertid styret det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Varer

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFU-prinsippet) og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22%.



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år
Lønn	0
Totalt	0

Ytelser til ledende personer og revisor

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser til daglig leder og styremedlemmer.

Virksomheten er ikke pliktig til å ha pensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har fravalgt revisor, og har således ikke hatt kostnader til revisor i regnskapsåret.

Note 2 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Det er ingen bundne bankinnskudd i regnskapsåret

Note 3 - Øvrig langsiktig gjeld

	2019	2018
Ansvarlig Lån fra eiere og nærstående		
Knut B. Sjøvaag	675 445	330 000
Bente S. Olafsen	3 659 968	2 550 329
Totalt	4 335 413	

2 880 329

Lån fra nærstående er renteberegnet med gjennomsnittrente på 6,5% . Lån fra daglig leder skal det ikke beregnes renter av.



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

Note 4 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

	2019	2018
Langsiktig Aksjonærlån		
KBS Holding AS org.nr. 918 450 440	232 500	232 500
Easy Boligbygg AS org.nr. 914 414 873	435 000	435 000
Totalt	667 500	667 500

Note 5 - Varekostnad

Langsiktige tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode. Fortjeneste inntektsføres ikke før prosjektene er fullført.

	2019	2018
Omfang av igangværende prosjekter	5 075 000	5 075 000
Total utført produksjon	3 015 000	2 515 000
Totalt kostnader prosjekt	6 612 828	6 161 416



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

Note 6 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	-97 059	-67 059
Anvendt til årsresultat		-277 688	-277 688
Pr 31.12.	30 000	-374 747	-344 747

Selskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, selv om egenkapitalen er tapt ved årsskiftet. Salg av boliger, som er foresatt i løpet av 2020, skal gå med på å styrke egenkapitalen, sammen med andre tiltak fra eiernes side.

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 300, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets 3 (maksimalt 10) største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Easy Boligbygg AS	50
KBS Holding AS	25
Bente Sjøvaag Olafsen	25

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Daglig leder:	0
Medlemmer av styret:	0

Note 7 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2019
Fordringer	
0	
Sum fordringer	0
Gjeld	
Leverandørgjeld	2 060 000
Sum gjeld	2 060 000



Kbs Eiendom AS

Noter 2019

Note 8 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-277 688
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	-277 688

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 9 - Utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	385 317	107 629
= Grunnlag utsatt skatt	-385 317	-107 629
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	385 317	107 629
= Grunnlag utsatt skattefordel	385 317	107 629
Utsatt skattefordel	84 769	23 678
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	385 317	107 627
Ikke bokført utsatt skattefordel	84 769	23 678
Bokført utsatt skattefordel	0	0