



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 040 993  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVISTERØ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Ole Holm  
Feskarbyvegen 4  
7970 KOLVEREID

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ole Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		195 320	186 903
<b>Sum inntekter</b>		<b>195 320</b>	<b>186 903</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	152 444	130 940
Annen driftskostnad	3	153 288	169 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 732</b>	<b>300 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 412</b>	<b>-113 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 577	20
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 577</b>	<b>20</b>
Annen finanskostnad		200 462	229 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 462</b>	<b>229 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-198 885</b>	<b>-229 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-309 297</b>	<b>-342 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-68 045	-75 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-241 252</b>	<b>-267 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-241 252</b>	<b>-267 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-241 250	
Overføringer annen egenkapital	5	-1	-267 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-241 251</b>	<b>-267 074</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	248 770	180 725
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>248 770</b>	<b>180 725</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	4 577 045	3 842 172
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	4 772	8 058
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 581 817</b>	<b>3 850 230</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 830 587</b>	<b>4 130 955</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 161	
Andre fordringer		240 000	1 182 158
<b>Sum fordringer</b>		<b>246 161</b>	<b>1 182 158</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 049</b>	<b>48 976</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>314 210</b>	<b>1 231 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 144 797</b>	<b>5 362 089</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 5	30 000	30 000
Overkurs	5	369 000	369 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 821 218	1 581 218
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 220 218</b>	<b>1 980 218</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-1 219 347	-978 096
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 219 347</b>	<b>-978 096</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 871</b>	<b>1 002 122</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		962 605	1 046 640
Øvrig langsiktig gjeld		3 159 151	3 295 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 121 756</b>	<b>4 342 490</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 121 756</b>	<b>4 342 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 441	6 911
Annen kortsiktig gjeld		16 729	10 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 170</b>	<b>17 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 143 926</b>	<b>4 359 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 144 797</b>	<b>5 362 089</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 908267

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 040 993  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVISTERØ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Ole Holm  
Feskarbyvegen 4  
7970 KOLVEREID

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Ole Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 24.08.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 040 993  
KVISTERØ EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		195 320	186 903
<b>Sum inntekter</b>		<b>195 320</b>	<b>186 903</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	152 444	130 940
Annen driftskostnad	3	153 288	169 249
<b>Sum kostnader</b>		<b>305 732</b>	<b>300 189</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 412</b>	<b>-113 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 577	20
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 577</b>	<b>20</b>
Annen finanskostnad		200 462	229 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>200 462</b>	<b>229 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-198 885</b>	<b>-229 116</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-68 045	-75 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-241 252</b>	<b>-267 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-241 252</b>	<b>-267 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-241 250	
Overføringer annen egenkapital	5	-1	-267 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-241 251</b>	<b>-267 074</b>



Organisasjonsnr: 915 040 993  
KVISTERØ EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 248 770 180 725  
Sum immaterielle eiendeler 248 770 180 725

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 4 577 045 3 842 172  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 4 4 772 8 058  
Sum varige driftsmidler 4 581 817 3 850 230

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 100 000  
Sum finansielle anleggsmidler 100 000

Sum anleggsmidler 4 830 587 4 130 955

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 6 161  
Andre fordringer 240 000 1 182 158  
Sum fordringer 246 161 1 182 158

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 68 049 48 976

Sum omløpsmidler 314 210 1 231 134

SUM EIENDELER 5 144 797 5 362 089

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2, 5 30 000 30 000  
Overkurs 5 369 000 369 000  
Annen innskutt egenkapital 5 1 821 218 1 581 218  
Sum innskutt egenkapital 2 220 218 1 980 218



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-1 219 347	-978 096
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 219 347</b>	<b>-978 096</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 871</b>	<b>1 002 122</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		962 605	1 046 640
Øvrig langsiktig gjeld		3 159 151	3 295 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 121 756</b>	<b>4 342 490</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 121 756</b>	<b>4 342 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 441	6 911
Annen kortsiktig gjeld		16 729	10 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 170</b>	<b>17 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 143 926</b>	<b>4 359 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 144 797</b>	<b>5 362 089</b>



Organisasjonsnr: 915 040 993  
KVISTERØ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	1000.00	30000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sandvollen Invest AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30.00	100.00%

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Det er ingen fast ansatte i selskapet. Det er ikke betalt ut lønn til daglig leder.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

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

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Kvisterø Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

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. De bokførte inntekter gjelder utleie av boliger.

##### *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.

##### *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.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Sandvollen Invest AS	30	100 %	100 %

---



## Kvisterø Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Det er ingen fast ansatte i selskapet. Det er ikke betalt ut lønn til daglig leder.

#### Ytelser til ledende personer

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

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 948 844	0	26 289	2 975 133
Anskaffelseskost 31.12.2021	2 948 844	0	26 289	2 975 133
Akk.avskrivning 31.12.2021	-354 513	0	-21 517	-376 030
Balansført pr. 31.12.2021	2 594 331	0	4 772	2 599 103
Årets avskrivninger	95 140	0	3 286	98 426
Økonomisk levetid	20 år		7 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	369 000	1 581 218	-978 096	1 002 122
Årsresultat	0	0	0	-241 251	-241 251
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	240 000	240 000
Egenkapital 31.12.2021	30 000	369 000	1 581 218	-979 347	1 000 871

#### Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

**2021**

Endring utsatt skatt

-68 045

Årets totale skattekostnad

-68 045

Beregning av årets skattegrunnlag:

**2021**

Ordinært resultat før skattekostnad

-309 296

Endring i midlertidige forskjeller

152 444



## Kvisterø Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Årets skattegrunnlag	<u>-156 852</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	<u>-391 860</u>
Sum	<u>-391 860</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-738 914</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 130 774</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-248 770
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	<b>2021</b>
22% skatt av resultat før skatt	<u>-68 045</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-68 045</u>
Effektiv skattesats *)	22 %
*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt	