



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 655 917
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSEBO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kveldeveien 183
3282 KVELDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Lysebo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		604 044	450 739
Sum inntekter		604 044	450 739
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	645 561	645 557
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	6 875	7 500
Annen driftskostnad	4	654 414	216 829
Sum kostnader		1 306 850	869 886
Driftsresultat		-702 806	-419 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			361 920
Annen renteinntekt		20	10 990
Annen finansinntekt			47 392
Sum finansinntekter		20	420 302
Annen rentekostnad		570 796	383 503
Annen finanskostnad		306 226	338 160
Sum finanskostnader		877 022	721 663
Netto finans		-877 002	-301 362
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 579 808	-720 509
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 579 808	-720 509
Årsresultat		-1 579 808	-720 509
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		281 500	150 000
Annen egenkapital		-1 861 308	-870 509
Sum overføringer og disponeringer		-1 579 808	-720 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 15	921 099	5 245 566
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	5		6 875
Sum varige driftsmidler		921 099	5 252 441
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	508 230	508 230
Investeringer i tilknyttet selskap	14	404 990	442 565
Andre fordringer	2	686 979	1 214 700
Sum finansielle anleggsmidler		1 600 199	2 165 495
Sum anleggsmidler		2 521 299	7 417 936
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		9 023 406	91 137
Sum varer		9 023 406	91 137
Fordringer			
Kundefordringer	8	12 600	51 692
Andre fordringer		6 876 061	6 953 222
Sum fordringer		6 888 661	7 004 914
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	29 917	191 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 917	191 322
Sum omløpsmidler		15 941 984	7 287 373
SUM EIENDELER		18 463 283	14 705 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	10, 11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	277 461	2 138 769
Sum opptjent egenkapital		277 461	2 138 769
Sum egenkapital		377 461	2 238 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	10 424 816	9 846 634
Langsiktig konserngjeld			143 025
Sum annen langsiktig gjeld		10 424 816	9 989 659
Sum langsiktig gjeld		10 424 816	9 989 659
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	5 943 384	1 318 239
Leverandørgjeld		373 087	-3 754
Skyldige offentlige avgifter		40 034	31 457
Utbytte		100 000	150 000
Kortsiktig konserngjeld		324 716	151 109
Annen kortsiktig gjeld		879 785	829 830
Sum kortsiktig gjeld		7 661 006	2 476 881
Sum gjeld		18 085 822	12 466 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 463 283	14 705 309



REVISJONSFIRMAET

ROYRAMMAS

Godkjent revisjonsselskap - autorisert regnskapsførerselskap

larvik

Medlem i Den norske Revisorforening

Organisasjonsnummer: 953 409 100

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Lysebo Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Lysebo Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.579.808. Årsregnskapet 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 (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 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 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 avviklet.

www.royramm.no

Elveveien 38, 3262 Larvik, Postboks 1212 Torstrand, 3254 Larvik, Tlf. 33 13 99 99, Fax. 33 13 99 98, Bankgiro 9491.05.25543, E-post: roy@royramm.no



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 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.

LARVIK, 2. mai 2019

Revisjonsfirmaet Roy Ramm as

Roy Ramm
Registrert revisor



Noter 2018 LYSEBO EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	565 785	565 785
Arbeidsgiveravgift	79 776	79 772
Sum	645 561	645 557

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.



Note 2 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	565 785	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Selskapet har ytt lån til styreformann, Arild Lysebo, stort kr 515 113,54. Dette lånet ble innberettet som ulovlig lån og ble beskattet i 2016.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 38 445,-. Honorar for annen bistand utgjør kr 11 019,-.

Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløse inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	5 245 566	92 967	5 338 533
Tilgang i året	44 292	0	44 292
Avgang i året	(4 368 758)	0	(4 368 758)
Anskaffelseskost 31.12.2018	921 099	92 967	1 014 066
Akk. av- og nedskr. 01.01.2018		(86 092)	(86 092)
Akkumulerte avskr. 31.12.2018		(92 967)	(92 967)
Balanseført verdi pr. 31.12.2018	921 099	0	921 099
Årets avskrivninger		(6 875)	(6 875)
Økonomisk levetid		3 - 5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		20 - 33,33 %	

Note 6 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 579 808)	(720 509)
+/- Permanente forskjeller	38 075	(23 760)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	553 053	294 978
Årets skattegrunnlag	(988 680)	(449 291)

Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
---	----------	----------

Betalbar skatt i balansen	0	0
----------------------------------	----------	----------



Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	(14 719)	(17 275)	2 556
Langsiktig gjeld	(1 608 319)	(1 938 006)	329 687
Gevinst- og tapskonto	1 104 049	883 239	220 810
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 363 836)	(3 352 516)	988 680
Netto forskjeller	(2 882 825)	(4 424 558)	1 541 733
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 882 825	4 424 558	(1 541 733)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 973 403

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	12 600	51 692
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	12 600	51 692

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 17 368. Skyldig skattetrekk er kr 17 363.

Note 10 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 11 - Aksjonærer

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2018

Foretaket har 4 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Lysebo, Arild	55	55,00%
Lysebo, Ståle	15	15,00%
Lysebo, Thomas	15	15,00%
NAVI Eiendom AS	15	15,00%
Sum	100	100,00%

Note 12 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder	Arild Lysebo	55



Note 13 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	2 138 769	2 238 769
Tilleggsutbytte		(181 500)	(181 500)
Årets resultat		(1 579 808)	(1 579 808)
Avsatt utbytte		(100 000)	(100 000)
Egenkapital 31.12.2018	100 000	277 461	377 461

Note 14 - Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.18	Selskapets resultat for 2018
Kongegt. 15 Invest AS	Larvik	33%	*	*
Kvelde Eiendomsutvikling AS	Larvik	50%	2 123 436	- 786 447
Sagkammen Invest AS	Larvik	50%	376 762	120 262
Gjone Eiendom AS	Larvik	50%	-98 793	- 7286

* Kongegt. 15 Invest AS, gikk konkurs i januar 2019. Tapet er tatt med per 31.12.18.

Note 15 - Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2018	2017
Balanseført gjeld som er sikret ved pant	16 468 200	9 846 634
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet		
Næringseidom m/boligdel 0709/2091/3 - Sundby Vestre, Kvelde	9 023 406	3 082 538
Holmfossveien, Sagabygget 0709/2091/32, leil. i 2.etg.	0	1 241 928
Holmfossveien, Sagabygget 0709/2091/32, Kvelde	921 099	921 099
Sum	9 944 505	5 245 565
Pantstillelser ovenfor låneyster		
Næringseidom m/boligdel 0709/2091/3 - Sundby Vestre, Kvelde	22 000 000	3 500 000
Gbnr. 2091/74 i Larvik	6 000 000	
Holmfossveien, 0712/2091/32, Kvelde	6 000 000	6 000 000
Hytte, gbnr 152/171 i Vinje kommune, eid av daglig leder Arild Lysebo	5 500 000	
Sum	39 500 000	9 500 000

I tillegg har hovedaksjonær avgitt kausjonserklæring pålydende kr 1 000 000,-.
Av langsiktig gjeld på kr 16 468 200,- forfaller kr 0,- om mer enn 5 år.