



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	888 299 602
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Holterveien 2A 1448 DRØBAK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Geir Arild Nikolaisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.09.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 05.11.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			62 100 000
Annen driftsinntekt		4 921 808	5 329 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 921 808</b>	<b>67 429 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		127 942	52 158 028
Lønnskostnad	1	2 497 409	2 558 894
Avskrivning av driftsmidler	2	2 518 369	2 607 526
Annen driftskostnad		2 435 364	3 190 830
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 579 084</b>	<b>60 515 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 657 276</b>	<b>6 914 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		405 627	581 540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>405 627</b>	<b>581 540</b>
Annen rentekostnad		5 562 767	3 342 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 562 767</b>	<b>3 342 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 157 140</b>	<b>-2 760 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>4 153 404</b>
Skattekostnad på resultat	3		707 011
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4, 4	-5 391 715	1 023 692



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital	4		2 422 701
Overført fra annen egenkapital	4	-2 422 701	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 937 403	29 702 834
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		218 369
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 937 403</b>	<b>29 921 203</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap		25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 299 214	4 572 234
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 354 214</b>	<b>4 627 234</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 291 617</b>	<b>34 548 437</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>18 222 457</b>	<b>31 231 034</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 914	498 950
Andre kortsiktige fordringer	6	24 464 151	29 103 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 130 065</b>	<b>29 602 688</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 390 402	449 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 390 402</b>	<b>449 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 742 924</b>	<b>61 282 726</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	7 150 000	7 150 000
Beholdning av egne aksjer	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 150 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 9		2 422 701
Udekket tap	4, 9	5 391 715	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 391 715</b>	<b>2 422 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 758 285</b>	<b>9 572 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	83 269 020	74 803 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 269 020</b>	<b>74 803 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 269 020</b>	<b>74 803 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 022 141	8 600 543
Betalbar skatt	3		707 011
Skyldig offentlige avgifter		699 282	115 322
Annen kortsiktig gjeld		2 285 812	2 032 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 007 235</b>	<b>11 455 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 276 255</b>	<b>86 258 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 752569

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 299 602  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Holterveien 2A  
1448 DRØBAK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Geir Arild Nikolaisen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2024

#### Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 14.10.2024

---

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: 888 299 602  
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			62 100 000
Annen driftsinntekt		4 921 808	5 329 491
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 921 808</b>	<b>67 429 491</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		127 942	52 158 028
Lønnskostnad	1	2 497 409	2 558 894
Avskrivning av driftsmidler	2	2 518 369	2 607 526
Annen driftskostnad		2 435 364	3 190 830
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 579 084</b>	<b>60 515 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 657 276</b>	<b>6 914 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		405 627	581 540
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>405 627</b>	<b>581 540</b>
Annen rentekostnad		5 562 767	3 342 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 562 767</b>	<b>3 342 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 157 140</b>	<b>-2 760 809</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>4 153 404</b>
Skattekostnad på resultat	3		707 011
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4, 4	-5 391 715	1 023 692
Avsatt til annen egenkapital	4		2 422 701
Overført fra annen egenkapital	4	-2 422 701	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>



Organisasjonsnr: 888 299 602  
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 937 403	29 702 834
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		218 369
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 937 403</b>	<b>29 921 203</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap		25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 299 214	4 572 234
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 354 214</b>	<b>4 627 234</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 291 617</b>	<b>34 548 437</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	7	18 222 457	31 231 034
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 914	498 950
Andre kortsiktige fordringer	6	24 464 151	29 103 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 130 065</b>	<b>29 602 688</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 390 402	449 004
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 390 402</b>	<b>449 004</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 742 924</b>	<b>61 282 726</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	7 150 000	7 150 000
Beholdning av egne aksjer	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 150 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 9		2 422 701
Udekket tap	4, 9	5 391 715	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 391 715</b>	<b>2 422 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 758 285</b>	<b>9 572 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	83 269 020	74 803 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 269 020</b>	<b>74 803 136</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 269 020</b>	<b>74 803 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 022 141	8 600 543
Betalbar skatt	3		707 011
Skyldig offentlige avgifter		699 282	115 322
Annen kortsiktig gjeld		2 285 812	2 032 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 007 235</b>	<b>11 455 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 276 255</b>	<b>86 258 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>



Organisasjonsnr: 888 299 602  
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## iRevisjon

iRevisjon AS  
Skippergata 2, 4611 Kristiansand S  
Tlf: + 47 38 12 95 55  
Org.nr.: NO 965 820 310

Til generalforsamlingen i Kreativ Eiendomsutvikling AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Kreativ Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på kr 7 814 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen med forbehold», et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Etter vår mening er virkelig verdi av lån til eierselskapene på totalt kr 15 884 176 vesentlig lavere enn den regnskapsførte verdien i det fremlagte årsregnskapet. Etter vår mening burde det vært foretatt en betydelig nedskrivning av beløpet. Dersom en nedskrivning hadde blitt gjennomført, ville regnskapsført verdi av lån til eierselskapene blitt redusert betydelig og egenkapitalen ville blitt tilsvarende redusert.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

#### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi henviser til styrets redegjørelse i **note 9**. Som angitt i note indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i **note 9** at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift.

#### Andre forhold

Det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin handleplikt etter aksjeloven § 3-5.

Medlemmer av Den norske Revisorforening



## iRevisjon

### Kreativ Eiendomsutvikling AS – revisors beretning 2023

Selskapet har gitt lån på kr 15 884 176 til selskapets aksjonærer. Lånene er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånene. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret/daglig leder.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

#### Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Kristiansand, 9. oktober 2024

#### iRevisjon AS

Stig Haugen  
Statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2023 for Kreativ Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

---

Utarbeidet av:

**ecit**



<b>Resultatregnskap</b>				
<b>Kreativ Eiendomsutvikling AS</b>				
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Salgsinntekt		0	62 100 000	
Annen driftsinntekt		4 921 808	5 329 491	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 921 808</b>	<b>67 429 491</b>	
Varekostnad		127 942	52 158 028	
Lønnskostnad	1	2 497 409	2 558 894	
Avskrivning av driftsmidler	2	2 518 369	2 607 526	
Annen driftskostnad		2 435 364	3 190 830	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 579 084</b>	<b>60 515 278</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 657 276</b>	<b>6 914 213</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt		405 627	581 540	
Annen rentekostnad		5 562 767	3 342 349	
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 157 140</b>	<b>-2 760 809</b>	
Resultat før skattekostnad		-7 814 416	4 153 404	
Skattekostnad på resultat	3	0	707 011	
<b>Resultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>	
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>	
<b>Overføringer</b>				
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	4	0	1 023 692	
Avsatt til annen egenkapital	4	0	2 422 701	
Overført til udekket tap	4	5 391 715	0	
Overført fra annen egenkapital	4	2 422 701	0	
<b>Sum overføringer</b>		<b>-7 814 416</b>	<b>3 446 393</b>	

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Kreativ Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 937 403	29 702 834
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	218 369
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>42 937 403</b>	<b>29 921 203</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap		25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap	6	5 299 214	4 572 234
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 354 214</b>	<b>4 627 234</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 291 617</b>	<b>34 548 437</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	7	18 222 457	31 231 034
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		665 914	498 950
Andre kortsiktige fordringer	6	24 464 151	29 103 738
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 130 065</b>	<b>29 602 688</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 390 402	449 004
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 742 924</b>	<b>61 282 726</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Kreativ Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 8	7 150 000	7 150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 150 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 9	0	2 422 701
Udekket tap	4, 9	-5 391 715	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 391 715</b>	<b>2 422 701</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 758 285</b>	<b>9 572 701</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	83 269 020	74 803 136
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 269 020</b>	<b>74 803 136</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 022 141	8 600 543
Betalbar skatt	3	0	707 011
Skyldig offentlige avgifter		699 282	115 322
Annen kortsiktig gjeld		2 285 812	2 032 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 007 235</b>	<b>11 455 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 276 255</b>	<b>86 258 462</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>93 034 540</b>	<b>95 831 163</b>

30.09.2024  
Styret i Kreativ Eiendomsutvikling AS

_____ Erik Slæperud Styremedlem	_____ Thomas Alm Styremedlem
_____ Geir Arild Nikolaisen Styreleder/daglig leder	_____ Christer Alm Styremedlem

Utarbeidet av ECIT



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Selskapet benytter fullført kontrakts metode ved regnskapsføring av prosjekter i arbeid. Dette innebærer at alle inntekter i et prosjekt bokføres i balansen inntil salg av prosjektet er gjennomført. Inntekter og kostnader i prosjektet resultatføres dermed samtidig med gjennomføring av salget. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes.

### Skatt

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av 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.

## Note 1 Lønnskostnader og ytelser mm

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	2 065 298	2 148 077
Arbeidsgiveravgift	382 450	347 443
Pensjonskostnader	31 108	39 905
Andre ytelser	18 552	35 290
<b>Sum</b>	<b>2 497 409</b>	<b>2 570 714</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 2 årsverk.

## Note 2 Anleggsmidler

	<b>Bygninger og tomter</b>	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	52 596 306	860 323	53 456 629
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	15 662 069		15 662 069
- Avgang i året		425 000	425 000
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>68 258 375</b>	<b>435 323</b>	<b>68 693 698</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	25 320 972	435 323	25 756 295
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>42 937 403</b>	<b>0</b>	<b>42 937 403</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 427 500	90 869	2 518 369
Økonomisk levetid	10-20 år	0-5 år	



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	707 011
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>707 011</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-7 814 416	4 153 404
Permanente forskjeller	10 395	1 000
Endring i midlertidige forskjeller	4 106 790	3 898 513
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 839 231
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 697 231</b>	<b>3 213 686</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	707 011
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>707 011</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-9 307 966	-7 958 641	1 349 324
Varebeholdning	0	1 668 370	1 668 370
Gevinst – og tapskonto	4 356 384	5 445 480	1 089 096
<b>Sum</b>	<b>-4 951 582</b>	<b>-844 792</b>	<b>4 106 790</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 697 231	0	3 697 231
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 648 813	844 792	-7 804 021
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2023	7 150 000	0	2 422 701	9 572 701
Årets resultat			-7 814 416	-7 814 416
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>7 150 000</b>	<b>0</b>	<b>-5 391 715</b>	<b>1 758 285</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Haneborgenga AS	Frogn	50,0%	25 000	455 984	-55 461
Holterveien 2 A AS	Frogn	100,0%	30 000	-18 253	-17 924
<b>Sum</b>			<b>55 000</b>	<b>437 730</b>	<b>-73 385</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og aksjonærer

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Langsiktig fordring på tilknyttet selskap	5 299 214	4 572 234
Kortsiktig fordring på tilknyttet selskap	4 177 500	4 177 500
Kortsiktige fordringer på konsernselskap	18 475	1 513
Kortsiktige fordring på aksjonærer	15 884 176	15 804 628
<b>Sum</b>	<b>25 379 365</b>	<b>24 555 875</b>

Kreativ Eiendomsutvikling AS har i 2023 inntektsført kr 1 43 525 i renteinntekt knyttet til langsiktig fordring på tilknyttet selskap. Den langsiktige fordringen renteberegnes med 3%. Den kortsiktige fordringen på tilknyttet selskap renteberegnes ikke. Lånetaker har ikke stilt sikkerhet for forpliktelsene.

Kreativ Eiendomsutvikling AS har i 2023 inntektsført kr 229 548 i renteinntekt knyttet til kortsiktige fordringer på aksjonærer. De kortsiktige fordringene renteberegnes med 3%. Lånetakerne har ikke stilt sikkerhet for forpliktelsene.

## Note 7 Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for antatt ukurans. Pr 31.12.2023 er det ikke ansett et behov for nedskrivning av pågående prosjekter.

	2023	2022
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	31 231 034	74 424 715
Tilgang i året	186 257	7 721 495
Avgang i året	-13 194 833	-50 915 176
<b>Prosjekter under utførelse pr. 31.12.2023</b>	<b>18 222 458</b>	<b>31 231 034</b>

Årets avgang i prosjekter i arbeid skyldes at prosjektene tilknyttet Moseetra i Trysil er flyttet fra varebeholdning til driftsmiddel da disse nå er beregnet for utleie.



## Note 8 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Kreativ Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 150 000	1	7 150 000
<b>Sum</b>	<b>7 150 000</b>		<b>7 150 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Kreativ Holding As	3 575 000	50,0
Alm Holding As	1 787 500	25,0
Platou Real Holding As	1 787 500	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>7 150 000</b>	<b>100,0</b>

### Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Thomas Alm	Styremedlem	1 787 500
Christer Alm	Styremedlem	1 787 500
Geir Arild Nikolaisen	Styreleder/daglig leder	1 787 500
Erik Sløperud	Styremedlem	1 787 500
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>7 150 000</b>

## Note 9 Fortsatt drift

Lavere aktivitet og etterspørsel innen bygg – og anleggsbransjen gjør at Kreativ Eiendomsutvikling AS treffes hardt av konjunkturingene. Underskuddet for 2023 skyldes i all hovedsak finanskostnader. Styrets begrunnelse for videre drift er selskapets betydelige verdier og låst kapital i tomter, hytter, fritidstomter, næringsbygg og eiendommer i Haneborgenga AS.

Det fremgår av aksjeloven § 3-5 at styret har en handlingsplikt når det må antas at egenkapitalen og likviditeten er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret i Kreativ Eiendomsutvikling AS jobber kontinuerlig med tiltak for å ivareta sine interesser. Det jobbes aktivt med å avhende deler av eiendomsporteføljen for å styrke likviditeten og egenkapitalen i selskapet.

Styret mener derfor at fortsatt drift ikke forringer kreditorenes situasjon.



**Note 10 Langsiktig gjeld**

Selskapet hadde pr 31.12 gjeld på kr 83 269 020 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i anleggsmidler og varebeholdning. Bokført verdi på pantsatte midler utgjør kr 45 497 791.