



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 867 091
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kveldeveien 183
3282 KVELDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.06.2022

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, 06.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			8 970 000
Sum inntekter			8 970 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			7 654 718
Varekostnad			194 271
Annen driftskostnad		133 781	122 470
Sum kostnader		133 781	7 971 458
Driftsresultat		-133 781	998 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 904
Annen finansinntekt			2 037
Verdiøkning av finansielle instrumenter	5	1 400 000	
Sum finansinntekter		1 400 000	3 941
Annen rentekostnad		243 476	416 476
Annen finanskostnad	5	1 000 000	
Sum finanskostnader		1 243 476	416 476
Netto finans		156 524	-412 535
Ordinært resultat før skattekostnad		22 743	586 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 743	586 007
Årsresultat		22 743	586 007
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		22 743	586 007
Sum overføringer og disponeringer		22 743	586 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	100 000
Lån til foretak i samme konsern	1, 3	158 632	598 820
Andre fordringer	1	977 770	
Sum finansielle anleggsmidler		1 136 402	698 820
Sum anleggsmidler		1 136 402	698 820
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2	3 238 801	3 027 138
Sum varer		3 238 801	3 027 138
Fordringer			
Andre fordringer			2 350
Sum fordringer			2 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315
Sum omløpsmidler		3 242 566	3 031 803
SUM EIENDELER		4 378 968	3 730 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		522 534	545 277
Sum opptjent egenkapital		-522 534	-545 277
Sum egenkapital		-422 534	-445 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 177 000	
Langsiktig konserngjeld	3	134 765	472 752
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 842	2 020 842
Sum annen langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Sum langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	766 799	1 366 997
Leverandørgjeld		340 110	193 797
Annen kortsiktig gjeld	2	181 985	121 512
Sum kortsiktig gjeld		1 288 894	1 682 305
Sum gjeld		4 801 502	4 175 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 378 968	3 730 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 621388

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 867 091
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kveldeveien 183
3282 KVELDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 25.06.2022

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 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, 11.07.2022

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: 989 867 091
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			8 970 000
Sum inntekter			8 970 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			7 654 718
Varekostnad			194 271
Annen driftskostnad		133 781	122 470
Sum kostnader		133 781	7 971 458
Driftsresultat		-133 781	998 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 904
Annen finansinntekt			2 037
Verdiøkning av finansielle instrumenter	5	1 400 000	
Sum finansinntekter		1 400 000	3 941
Annen rentekostnad		243 476	416 476
Annen finanskostnad	5	1 000 000	
Sum finanskostnader		1 243 476	416 476
Netto finans		156 524	-412 535
Ordinært resultat før skattekostnad			
		22 743	586 007
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		22 743	586 007
Årsresultat		22 743	586 007
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		22 743	586 007
Sum overføringer og disponeringer		22 743	586 007



Organisasjonsnr: 989 867 091
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		0	100 000
Lån til foretak i samme konsern	1, 3	158 632	598 820
Andre fordringer	1	977 770	
Sum finansielle anleggsmidler		1 136 402	698 820
Sum anleggsmidler		1 136 402	698 820

Omløpsmidler

Varer

Varer	2	3 238 801	3 027 138
Sum varer		3 238 801	3 027 138

Fordringer

Andre fordringer			2 350
Sum fordringer			2 350

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315

Sum omløpsmidler 3 242 566 3 031 803

SUM EIENDELER 4 378 968 3 730 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap		522 534	545 277
Sum opptjent egenkapital		-522 534	-545 277

Sum egenkapital -422 534 -445 277



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	1 177 000	
Langsiktig konserngjeld	3	134 765	472 752
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 842	2 020 842
Sum annen langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Sum langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	766 799	1 366 997
Leverandørgjeld		340 110	193 797
Annen kortsiktig gjeld	2	181 985	121 512
Sum kortsiktig gjeld		1 288 894	1 682 305
Sum gjeld		4 801 502	4 175 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 378 968	3 730 623



Organisasjonsnr: 989 867 091
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til bokført verdi. Varebeholdningen består av tomter og påbegynt utvikling av leiligheter. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

7

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Aksjeverdien på NIT Eiendom AS var nedskrevet fra kr. 1 749 056,- til kr. 0,- i 2019. Lysebo Eiendom AS skylder Kvelde Eiendomsutvikling AS kr. 158 632,- pr. 31.12.21. Lånet er ikke renteberegnet. NIT Eiendom AS har kr. 134 766,- tillgode av Kvelde Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.21. Gjelden er ikke renteberegnet.

Note

1

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

1136402.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

2

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

2121634.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

3238801.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

1362196.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Det er pant i fast eiendom: 3805-2091/65 Kveldetunet 19,21,23-1 og 23-2, 3282 Kvelde; 3805-2091/72 Kveldetunet 34 og 36, 3282 Kvelde; 3805-2091/16 Ubebygget tomt , Kvelde.

Note

6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til bokført verdi. Varebeholdningen består av tomter og påbegynt utvikling av leiligheter.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 1 136 402

Note 2 - Pantstillelser og garantier

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 121 634	1 366 997
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	3 238 801	3 027 138

Pantstillelser ovenfor låneyster:

Det er pant i fast eiendom	
Kveldetunet 19, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 21, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 23-1, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 23-2, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 34, 3282 Kvelde	3805-2091/72
Kveldetunet 36, 3282 Kvelde	3805-2091/72
Ubebygget tomt, Kvelde	3805-2091/16

Pantstillelse er kr. 35 000 000. I tillegg har Terje Gjone stilt kausjon på kr. 305 000,- til fordel for banken.

Samlede ikke regnskapsførte garantiforpliktelsener utgjør kr. 1 362 196,- i 2022. Dette er kontraktsgaranti. Garantikreditor er DNB.

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
NIT Eiendom AS	0			0
Sum anskaffelseskost på anskaffelsestidspunktet				1 749 056
Sum balanseført egenkapital på anskaffelsestidspunktet				1 749 056
			2021	2020
Fordringer				
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern			158 632	598 820
Annen langsiktig gjeld				
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern			134 765	472 752

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Aksjeverdien på NIT Eiendom AS var nedskrevet fra kr. 1 749 056,- til kr. 0,- i 2019. Lysebo Eiendom AS skylder Kvelde Eiendomsutvikling AS kr. 158 632,- pr. 31.12.21. Lånet er ikke renteberegnet. NIT Eiendom AS har kr. 134 766,- tilgode av Kvelde Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.21. Gjelden er ikke renteberegnet.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Gjone, Terje (Daglig leder)	50	50,00%	Ordinære aksjer
Lysebo Eiendom AS	50	50,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Terje Gjone har kr. 911 500,- tilgode av selskapet pr. 31.12.21. Gjelden er ikke renteberegnet og bokført som langsiktig gjeld.

**Note 5 - Verdiøkning finansielle instrumenter og annen finanskostnad**

Selskapet har i 2021 solgt aksjer i Kvelde Bygg AS med et realisert tap på kr. 1 000 000,- tapet inngår i regnskapslinjen < annen finanskostnad>. De solgte aksjene var tidligere år nedskrevet med kr. 1 400 000,- tidligere års nedskrivning er reversert og inngår regnskapslinjen <verdiøkning finansielle instrumenter>.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 8 - Fortsatt drift

Regnskapet for 2021 viser et overskudd på kr. 22 743,-. Styret gjør oppmerksom på at aksjekapitalen bokføringsmessig anses som tapt. Dette kommer i hovedsaklig av aksjeverdien på NIT Eiendom AS var nedskrevet i 2019. Regnskapet er likevel satt opp etter prinsippet om fortsatt drift, da selskapet er i besittelse av tomteverdier som vil gi betydelige gevinst ved salg. Det arbeides med å få i stand avtale om salg av disse eiendelene, og egenkapitalen vil da igjen bli inntakt.



Årsregnskap for 2021

**KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS
3282 KVELDE**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

Dekon AS, avd. Larvik

Postboks 22, Fritzøe Brygge

3285 LARVIK

Org.nr. 990535019

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2021
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	8 970 000
Sum driftsinntekter		0	8 970 000
Beh. endring varer under tilvirkning/ferdig tilvirket		0	(7 654 718)
Varekostnad		0	(194 271)
Annen driftskostnad		(133 781)	(122 470)
Sum driftskostnader		(133 781)	(7 971 458)
Driftsresultat		(133 781)	998 542
Annen renteinntekt		0	1 904
Annen finansinntekt		0	2 037
Verdiøkning av finansielle instrumenter	5	1 400 000	0
Sum finansinntekter		1 400 000	3 941
Annen rentekostnad		(243 476)	(416 476)
Annen finanskostnad	5	(1 000 000)	0
Sum finanskostnader		(1 243 476)	(416 476)
Netto finans		156 524	(412 535)
Ordinært resultat før skattekostnad		22 743	586 007
Ordinært resultat		22 743	586 007
Årsresultat		22 743	586 007
Overføringer			
Udekket tap		22 743	586 007
Sum		22 743	586 007




Balanse pr. 31. desember 2021
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	0	100 000
Lån til foretak i samme konsern	1, 3	158 632	598 820
Andre fordringer	1	977 770	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 136 402	698 820
Sum anleggsmidler		1 136 402	698 820
Omløpsmidler			
Varer	2	3 238 801	3 027 138
Sum varer		3 238 801	3 027 138
Fordringer			
Andre fordringer		0	2 350
Sum fordringer		0	2 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 765	2 315
Sum omløpsmidler		3 242 566	3 031 803
Sum eiendeler		4 378 968	3 730 623

**Balanse pr. 31. desember 2021**
KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(522 534)	(545 277)
Sum opptjent egenkapital		(522 534)	(545 277)
Sum egenkapital		(422 534)	(445 277)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	1 177 000	0
Langsiktig konserngjeld	3	134 765	472 752
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 200 842	2 020 842
Sum annen langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Sum langsiktig gjeld		3 512 608	2 493 595
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	766 799	1 366 997
Leverandørgjeld		340 110	193 797
Annen kortsiktig gjeld	2	181 985	121 512
Sum kortsiktig gjeld		1 288 894	1 682 305
Sum gjeld		4 801 502	4 175 900
Sum egenkapital og gjeld		4 378 968	3 730 623

Larvik, 16.06.22


Arild Lysebo
Styrets leder / Daglig leder
Terje Gjone
Styremedlem



Noter 2021

KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til bokført verdi. Varebeholdningen består av tomter og påbegynt utvikling av leiligheter.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 frømføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 1 136 402

Note 2 - Pantstillelser og garantier

	2021	2020
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 121 634	1 366 997
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	3 238 801	3 027 138

Pantstillelser ovenfor låneyster:

Det er pant i fast eiendom

Kveldetunet 19, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 21, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 23-1, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 23-2, 3282 Kvelde	3805-2091/65
Kveldetunet 34, 3282 Kvelde	3805-2091/72
Kveldetunet 36, 3282 Kvelde	3805-2091/72
Ubebygget tomt, Kvelde	3805-2091/16

Pantstillelse er kr. 35 000 000. I tillegg har Terje Gjone stilt kausjon på kr. 305 000,- til fordel for banken.

Samlede ikke regnskapsførte garantiforpliktelser utgjør kr. 1 362 196,- i 2022. Dette er kontraktsgaranti. Garantikreditor er DNB.

Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
NIT Eiendom AS	0			0
Sum anskaffelseskost på anskaffelsestidspunktet				1 749 056
Sum balansført egenkapital på anskaffelsestidspunktet				1 749 056
			2021	2020
Fordringer				
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern			158 632	598 820
Annen langsiktig gjeld				
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern			134 765	472 752

Mer om datterselskap / tilknyttet selskap

Aksjeverdien på NIT Eiendom AS var nedskrevet fra kr. 1 749 056,- til kr. 0,- i 2019.
Lysebo Eiendom AS skylder Kvelde Eiendomsutvikling AS kr. 158 632,- pr. 31.12.21. Lånet er ikke renteberegnet.
NIT Eiendom AS har kr. 134 766,- tilgode av Kvelde Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.21. Gjelden er ikke renteberegnet.

Note 4 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000,00
Sum	100		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Gjone, Terje (Daglig leder)	50	50,00%	Ordinære aksjer
Lysebo Eiendom AS	50	50,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	100	100,00%	

Terje Gjone har kr. 911 500,- tilgode av selskapet pr. 31.12.21. Gjelden er ikke renteberegnet og bokført som langsiktig gjeld.

**Note 5 - Verdiøkning finansielle instrumenter og annen finanskostnad**

Selskapet har i 2021 solgt aksjer i Kvelde Bygg AS med et realisert tap på kr. 1 000 000,- tapet inngår i regnskapslinjen < annen finanskostnad>. De solgte aksjene var tidligere år nedskrevet med kr. 1 400 000,- tidligere års nedskrivning er reversert og inngår regnskapslinjen <verdiøkning finansielle instrumenter>.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 8 - Fortsatt drift

Regnskapet for 2021 viser et overskudd på kr. 22 743,-. Styret gjør oppmerksom på at aksjekapitalen bokføringsmessig anses som tapt. Dette kommer i hovedsaklig av aksjeverdien på NIT Eiendom AS var nedskrevet i 2019. Regnskapet er likevel satt opp etter prinsippet om fortsatt drift, da selskapet er i besittelse av tomteverdier som vil gi betydelige gevinst ved salg. Det arbeides med å få i stand avtale om salg av disse eiendelene, og egenkapitalen vil da igjen bli intakt.



HENKA REVISJON AS

Revisjon og rådgivning
Medlem av Den norske Revisorforening

HENKA REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer
Leif Weldings vei 20
NO-3208 Sandefjord

Telefon: 982 07 340
E-post: henry@henka.no
Foretaksregisteret
Org.nr.: NO 914 954 010 MVA
Bank: 2480 15 33554

Til generalforsamlingen i Kvelde Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kvelde Eiendomsutviklings AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 22 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig 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 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 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



HENKA REVISJON AS

for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Sandefjord, 16. juni 2022
Henka Revisjon AS



Henry Hansen
statsautorisert revisor