



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 842 837
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDSÆ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grimevegen 10
4820 FROLAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Jarle Tjelland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	52 119	96 447
Sum kostnader		52 119	96 447
Driftsresultat		-52 119	-96 447
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94	96
Sum finansinntekter		94	96
Annen rentekostnad			355
Annen finanskostnad		605	75
Sum finanskostnader		605	429
Netto finans		-511	-334
Ordinært resultat før skattekostnad		-52 630	-96 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		-52 630	-96 780
Årsresultat		-52 630	-96 780
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-52 630	-96 780
Totalresultat		-52 630	-96 780
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	4	-52 630	-96 780
Overføringer til/fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-52 630	-96 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			808 554
Sum finansielle anleggsmidler			808 554
Sum anleggsmidler		0	808 554
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6, 7	17 096 620	12 516 820
Sum fordringer		17 096 620	12 516 820
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		874	192 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		874	192 417
Sum omløpsmidler		17 097 493	12 709 237
SUM EIENDELER		17 097 493	13 517 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 4, 9	-455 653	-403 023
Sum opptjent egenkapital		-455 653	-403 023



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		-355 653	-303 023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 978 720	9 609 563
Øvrig langsiktig gjeld	8		412 703
Sum annen langsiktig gjeld		10 978 720	10 022 266
Sum langsiktig gjeld		10 978 720	10 022 266
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	2 216 461	65 264
Annen kortsiktig gjeld	6, 8	4 257 965	3 733 285
Sum kortsiktig gjeld		6 474 426	3 798 549
Sum gjeld		17 453 146	13 820 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 097 493	13 517 791



Deloitte AS
Skolegata 4
Postboks 38
NO-4575 Lyngdal
Norway

Tel: +47 38 33 12 80
Fax: +47 38 33 12 81
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Landsæ Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landsæ Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 52 630. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 International Standards on Auditing (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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Lyngdal 20. juni 2018
Deloitte AS

Roar Lohne
statsautorisert revisor

Heige Eye
statsautorisert revisor



Landsæ Utvikling AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2017	2016
2	Annen driftskostnad	52 119	96 447
	Sum driftskostnader	52 119	96 447
	Driftsresultat	-52 119	-96 447
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Annen renteinntekt	94	96
	Annen rentekostnad	0	-355
	Annen finanskostnad	-605	-75
	Netto finansresultat	-511	-334
	Ordinært resultat før skattekostnad	-52 630	-96 780
	Ordinært resultat	-52 630	-96 780
	ÅRSRESULTAT	-52 630	-96 780
OVERFØRINGER			
4	Overført til udekket tap	-52 630	-96 780
	Sum overføringer	-52 630	-96 780



Landsæ Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2017	2016
	Anleggsmidler		
	Andre langsiktige fordringer	0	808 554
	Sum finansielle anleggsmidler	0	808 554
	Sum anleggsmidler	0	808 554
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
7	Prosjekter i arbeid	17 096 620	12 516 820
	Sum fordringer	17 096 620	12 516 820
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	874	192 417
	Sum omløpsmidler	17 097 493	12 709 237
	SUM EIENDELER	17 097 493	13 517 791



Landsæ Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2017	2016
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3, 4	Selskapskapital (1 000 aksjer á kr 100)	100 000	100 000
	Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
	Opptjent egenkapital		
4, 9	Udekket tap	-455 653	-403 023
	Sum opptjent egenkapital	-455 653	-403 023
	Sum egenkapital	-355 653	-303 023
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
7	Gjeld til kredittinstitusjoner	10 978 720	9 609 563
8	Øvrig langsiktig gjeld	0	412 703
	Sum annen langsiktig gjeld	10 978 720	10 022 266
	Kortsiktig gjeld		
6	Leverandørgjeld	2 216 461	65 264
6, 8	Annen kortsiktig gjeld	4 257 965	3 733 285
	Sum kortsiktig gjeld	6 474 426	3 798 549
	Sum gjeld	17 453 146	13 820 815
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 097 493	13 517 791

Kristiansand , 20.06.2018


Jarle Bjelland
styreleder/daglig leder



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Prosjekt i arbeid

Selskapets prosjekter er presentert netto i balansen. Prosjektene inntektsføres når den enkelte kontrakt er oppfylt og risiko er gått over til kjøper.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor ingen plikt til OTP.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2017.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledene personer i 2017.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør kr. 6 875 inkl. mva.

Godtgjørelse til Deloitte AS for andre tjenester utgjør kr. 13 875 inkl. mva.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet aksjekapital består av 1.000 aksjer pålydende kr 100,- pr aksje, totalt kr 100.000,-

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapets pr. 31.12.2017 var:

	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Deholt Gruppen AS	500	50 %	50 %
Totalvisjon Holding AS	500	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2017

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	-403 023	-303 023
Årets resultat	-	-52 630	-52 630
Egenkapital 31.12	100 000	-455 653	-355 653

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	96 066	87 612
Skattesats utsatt skattefordel	23 %	24 %

Note 6 Mellomværende med eiere, nærstående mv.

Kortsiktig gjeld	2017	2016
Deholt Gruppen AS	1 981 100	1 877 100
Totalvisjon Holding AS	1 679 916	1 679 916
Sum	3 661 016	3 557 016

Selskapet har pr 31.12.17 leverandørgjeld til Totalvisjon AS, som eies 100% av Totalvisjon Holding AS på MNOK 2.

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 978 720	9 609 563
Sum	10 978 720	9 609 563

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2017	2016
Prosjekt i arbeid	17 096 620	12 516 820
Totalt	17 096 620	12 516 820

Følgende eiendommer er pantsatt:

- Gnr. 505, bnr. 119 pålydende MNOK 50,8
- Gnr. 505, bnr. 117 pålydende MNOK 50,8
- Gnr. 505, bnr. 77 pålydende MNOK 50,8
- Gnr. 505, bnr. 76 pålydende MNOK 50,8
- Gnr. 505, bnr. 465 pålydende MNOK 40

Deholt Gruppen AS og Totalvisjon Holding AS har i tillegg kausjonert med kr. 200.000 hver.



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2017

Note 8 Lån fra aksjonærer

Langsiktig/kortsiktig gjeld	2017	2016
Midlertidig lån fra aksjonærer	389 430	412 703
Sum	389 430	412 703

Stein Johan Dahlberg som er personlige aksjonær i Totalvisjon Holding AS har pr 31.12.17 ytt selskapet et midlertidig lån på TNOK 389. Lånet er ikke renteberegnet.

Note 9 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er pr. 31.12.2017 tapt. Styret har i løpet av 2017 truffet tiltak for å realisere eiendomsprosjektet. Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er tilstedet da de mener det er merverdier i prosjektet med bakgrunn i avgitt rammetillatelse fra Arendal kommune mht oppføring av boligbygg, som gjør at reell egenkapital er positiv.

Tomtearbeider er pr mai 2018 godt i gang og det er forventet at grunnarbeider inkl. betongarbeider ferdigstilles høsten 2018.

Gjeld er hovedsakelig til kredittinstitusjon hvor det er stilt sikkerhet i eiendeler, jfr note 7.

Eiere har også gitt likviditetsslån til selskapet, jfr note 6 og 8.