



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 959 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSEFJORDEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Nybøvegen 11
5221 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Kristoffer Vassdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 08.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 198 022	900 000
Sum inntekter		27 198 022	900 000
Kostnader			
Varekostnad	1	26 737 327	850 000
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad		327 884	1 356 613
Sum kostnader		27 082 326	2 223 728
Driftsresultat		115 697	-1 323 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			19
Sum finansinntekter			19
Annen rentekostnad		1 886 780	1 513 584
Sum finanskostnader		1 886 780	1 513 584
Netto finans		-1 886 780	-1 513 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 083	-2 837 293
Skattekostnad på ordinært resultat	3		-119 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat	4	-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 771 083	-2 717 635
Totalresultat		-1 771 083	-2 717 635
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 770 000	-6 624 240
Udekket tap			3 906 605
Overført fra annen egenkapital		-1 083	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		-1 771 083	-2 717 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	63 739 599	105 332 245
Fordringer			
Kundefordringer		120 529	5 656
Konsernfordringer		5 404 532	6 743 898
Sum fordringer		5 525 061	6 749 554
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		237 776	129 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 776	129 245
Sum omløpsmidler		37 632 637	59 544 922
SUM EIENDELER		37 632 637	59 544 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	179 676	179 676
Sum innskutt egenkapital		1 179 676	1 179 676
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 524	
Udekket tap	4		-3 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		2 524	3 607
Sum egenkapital		1 182 201	1 183 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 144 043	27 007 659
Ansvarlig lånekapital	6	13 000 000	13 000 000
Annen langsiktig gjeld			8 198
Sum annen langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
Sum langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5		18 072 294
Leverandørgjeld		114 844	47 040
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld		189 434	224 332
Sum kortsiktig gjeld		306 393	18 345 781
Sum gjeld		36 450 436	58 361 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 632 637	59 544 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 718672

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 959 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LYSEFJORDEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Nybøvegen 11
5221 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Kristoffer Vassdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 991 959 300
LYSEFJORDEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 198 022	900 000
Sum inntekter		27 198 022	900 000
Kostnader			
Varekostnad	1	26 737 327	850 000
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad		327 884	1 356 613
Sum kostnader		27 082 326	2 223 728
Driftsresultat		115 697	-1 323 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			19
Sum finansinntekter			19
Annen rentekostnad		1 886 780	1 513 584
Sum finanskostnader		1 886 780	1 513 584
Netto finans		-1 886 780	-1 513 565
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 771 083	-2 837 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat	4	-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 771 083	-2 717 635
Totalresultat		-1 771 083	-2 717 635
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 770 000	-6 624 240
Udekket tap			3 906 605
Overført fra annen egenkapital		-1 083	
Sum overføringer og disponeringer		-1 771 083	-2 717 635



Organisasjonsnr: 991 959 300
LYSEFJORDEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	63 739 599	105 332 245
Fordringer			
Kundefordringer		120 529	5 656
Konsernfordringer		5 404 532	6 743 898
Sum fordringer		5 525 061	6 749 554
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		237 776	129 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 776	129 245
Sum omløpsmidler		37 632 637	59 544 922
SUM EIENDELER		37 632 637	59 544 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	179 676	179 676
Sum innskutt egenkapital		1 179 676	1 179 676
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 524	
Udekket tap	4		-3 607
Sum opptjent egenkapital		2 524	3 607
Sum egenkapital		1 182 201	1 183 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 144 043	27 007 659



Ansvarlig lånekapital	6	13 000 000	13 000 000
Annen langsiktig gjeld			8 198
Sum annen langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
Sum langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5		18 072 294
Leverandørgjeld		114 844	47 040
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld		189 434	224 332
Sum kortsiktig gjeld		306 393	18 345 781
Sum gjeld		36 450 436	58 361 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 632 637	59 544 922



Organisasjonsnr: 991 959 300
LYSEFJORDEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Lysefjorden Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 991 959 300



RESULTATREGNSKAP

LYSEFJORDEN BOLIG AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		27 198 022	900 000
Sum driftsinntekter		27 198 022	900 000
Varekostnad	1	26 737 327	850 000
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad		327 884	1 356 613
Sum driftskostnader		27 082 326	2 223 728
Driftsresultat		115 697	-1 323 728
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	19
Annen rentekostnad		1 886 780	1 513 584
Resultat av finansposter		-1 886 780	-1 513 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 083	-2 837 293
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	-119 658
Ordinært resultat		-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat	4	-1 771 083	-2 717 635
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	3 906 605
Mottatt konsernbidrag		1 770 000	6 624 240
Overført fra annen egenkapital		1 083	0
Sum overføringer		-1 771 083	-2 717 635



BALANSE

LYSEFJORDEN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	1	31 869 799	52 666 122
Sum prosjekt i arbeid		31 869 799	52 666 122
FORDRINGER			
Kundefordringer		120 529	5 656
Konsernfordringer		5 404 532	6 743 898
Sum fordringer		5 525 061	6 749 554
Bankinnskudd, kontanter o.l.		237 776	129 245
Sum omløpsmidler		37 632 637	59 544 922
Sum eiendeler		37 632 637	59 544 922



BALANSE

LYSEFJORDEN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	179 676	179 676
Sum innskutt egenkapital		1 179 676	1 179 676
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	2 524	0
Udekket tap	4	0	3 607
Sum opptjent egenkapital		2 524	3 607
Sum egenkapital		1 182 201	1 183 284
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 144 043	27 007 659
Annen langsiktig gjeld		0	8 198
Ansvarlig lånekapital	6	13 000 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	5	0	18 072 294
Leverandørgjeld		114 844	47 040
Skyldig offentlige avgifter		2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld		189 434	224 332
Sum kortsiktig gjeld		306 393	18 345 781
Sum gjeld		36 450 436	58 361 638
Sum egenkapital og gjeld		37 632 637	59 544 922

Bergen, 30.06.2022
Styret i Lysefjorden Bolig AS

Geir Kristoffer Vassdal
styreleder

Christin Hestness Matthiessen
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

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 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.

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 Prosjekter i arbeid

Selskapet eier to tomter for prosjektutvikling med tanke på boligsalg; Skjelåsen beliggende i Lysefjorden, og Drangsvatnet beliggende på Drange i Os kommune.

	2021	2020
Samlet anskaffelseskost	43 606 075	43 606 075
Prosjektkostnader	32 913 724	50 210 047
Solgte enheters andel i kostpris	-30 650 000	-24 650 000
Nedskrivning prosjekt*	-14 000 000	-16 500 000
Samlet prosjektverdi	31 869 799	52 666 122

*Det er foretatt nedskrivning basert på reelle verdiestimat.

Note 2 Lønnskostnader.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-119 658
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-119 658
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 771 083	-2 837 293
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 915 870	0
Mottatt konsernbidrag	0	543 898
Skattepliktig inntekt	-6 686 953	-2 293 395
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-119 658
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	119 658
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	-2 097 006	-6 962 876	-4 865 870
Fordringer	0	-50 000	-50 000
Sum	-2 097 006	-7 012 876	-4 915 870



Akkumulert fremførbart underskudd	-30 240 055	-23 553 102	6 686 953
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	32 337 060	30 565 977	-1 771 083
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

Utvikling i selskapets egenkapital kan vises slik:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	179 676	3 607	1 183 284
Pr. 01.01.2021	1 000 000	179 676	3 607	1 183 284
Årets resultat			-1 771 083	-1 771 083
Konsernbidrag mottatt			1 770 000	1 770 000
Pr. 31.12.2021	1 000 000	179 676	2 524	1 182 201

Selskapet har 100 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000.

Selskapet har en aksjonær.

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
CHM AS*	987 151 161	100 000	100 %

*CHM AS eies av styremedlem Christin Hestness Matthiessen

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bokført gjeld til kredittinstitusjoner og annen langsiktig gjeld tilsammen kr 23 144 043 er sikret ved pant i tomter med bokført verdi inklusive prosjektkostnader på kr. 31 869 799.

Garantistillelser som ikke er regnskapsført.

Pantstillelsen som nevnt over gjelder også bankgaranti for reklamasjonsansvar/entreprenørgaranti med kr. 392 000.

Morselskapet har stilt kausjonsansvar på til sammen kr 9 000 000 ovenfor kredittinstitusjoner, samt bankgaranti pålydende kr 2 914 750 ovenfor kjøpere av boenheter.

Note 6 Ansvarlig lånekapital

Av samlet gjeld til aksjonær CHM AS, kr. 13 000 000, er kr. 13 000 000 avtalt som ansvarlig lån som står tilbake for annen gjeld i selskapet.



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lysefjorden Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lysefjorden Bolig AS' årsregnskap som 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styrets og daglig leders 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UM00



Uavhengig revisors beretning - Lysefjorden Bolig AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Bergen, 6. juli 2022
KPMG AS

Stein Are Slettemark
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UIM00



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stein Are Slettemark

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1237850

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-07-06 08:38:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UIM00

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

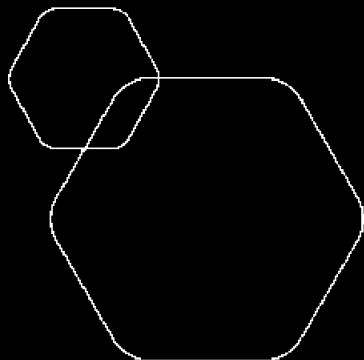
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BankID Signing
Geir Kristoffer Vassdal
2022-07-05

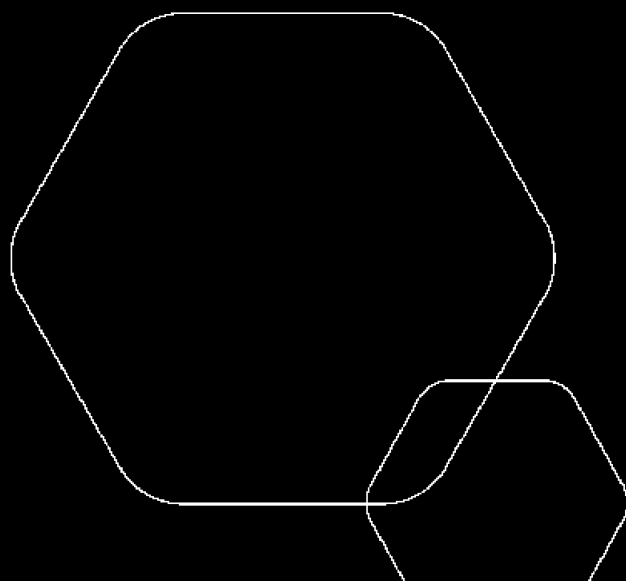
BankID Signing
Christin H Matthiesen
2022-07-05



Årsregnskap 2021

Lysefjorden Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 991 959 300



RESULTATREGNSKAP

LYSEFJORDEN BOLIG AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		27 198 022	900 000
Sum driftsinntekter		27 198 022	900 000
Varekostnad	1	26 737 327	850 000
Lønnskostnad	2	17 115	17 115
Annen driftskostnad		327 884	1 356 613
Sum driftskostnader		27 082 326	2 223 728
Driftsresultat		115 697	-1 323 728
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	19
Annen rentekostnad		1 886 780	1 513 584
Resultat av finansposter		-1 886 780	-1 513 565
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 771 083	-2 837 293
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	-119 658
Ordinært resultat		-1 771 083	-2 717 635
Årsresultat	4	-1 771 083	-2 717 635
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	3 906 605
Mottatt konsernbidrag		1 770 000	6 624 240
Overført fra annen egenkapital		1 083	0
Sum overføringer		-1 771 083	-2 717 635



BALANSE

LYSEFJORDEN BOLIG AS

EIENDELER	Note	2021	2020
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter i arbeid	1	31 869 799	52 666 122
Sum prosjekt i arbeid		31 869 799	52 666 122
FORDRINGER			
Kundefordringer		120 529	5 656
Konsernfordringer		5 404 532	6 743 898
Sum fordringer		5 525 061	6 749 554
Bankinnskudd, kontanter o.l.		237 776	129 245
Sum omløpsmidler		37 632 637	59 544 922
Sum eiendeler		37 632 637	59 544 922



BALANSE

LYSEFJORDEN BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	179 676	179 676
Sum innskutt egenkapital		1 179 676	1 179 676
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	2 524	0
Udekket tap	4	0	3 607
Sum opptjent egenkapital		2 524	3 607
Sum egenkapital		1 182 201	1 183 284
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 144 043	27 007 659
Annen langsiktig gjeld		0	8 198
Ansvarlig lånekapital	6	13 000 000	13 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 144 043	40 015 857
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	5	0	18 072 294
Leverandørgjeld		114 844	47 040
Skyldig offentlige avgifter		2 115	2 115
Annen kortsiktig gjeld		189 434	224 332
Sum kortsiktig gjeld		306 393	18 345 781
Sum gjeld		36 450 436	58 361 638
Sum egenkapital og gjeld		37 632 637	59 544 922

Bergen, 30.06.2022
Styret i Lysefjorden Bolig AS

Geir Kristoffer Vassdal
styreleder

Christin Hestness Matthiessen
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

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 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.

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 Prosjekter i arbeid

Selskapet eier to tomter for prosjektutvikling med tanke på boligsalg; Skjelåsen beliggende i Lysefjorden, og Drangsvatnet beliggende på Drange i Os kommune.

	2021	2020
Samlet anskaffelseskost	43 606 075	43 606 075
Prosjektkostnader	32 913 724	50 210 047
Solgte enheters andel i kostpris	-30 650 000	-24 650 000
Nedskrivning prosjekt*	-14 000 000	-16 500 000
Samlet prosjektverdi	31 869 799	52 666 122

*Det er foretatt nedskrivning basert på reelle verdiestimat.

Note 2 Lønnskostnader.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-119 658
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-119 658
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 771 083	-2 837 293
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 915 870	0
Mottatt konsernbidrag	0	543 898
Skattepliktig inntekt	-6 686 953	-2 293 395
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-119 658
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	119 658
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	-2 097 006	-6 962 876	-4 865 870
Fordringer	0	-50 000	-50 000
Sum	-2 097 006	-7 012 876	-4 915 870



Akkumulert fremførbart underskudd	-30 240 055	-23 553 102	6 686 953
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	32 337 060	30 565 977	-1 771 083
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

Utvikling i selskapets egenkapital kan vises slik:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	1 000 000	179 676	3 607	1 183 284
Pr. 01.01.2021	1 000 000	179 676	3 607	1 183 284
Årets resultat			-1 771 083	-1 771 083
Konsernbidrag mottatt			1 770 000	1 770 000
Pr. 31.12.2021	1 000 000	179 676	2 524	1 182 201

Selskapet har 100 000 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000.

Selskapet har en aksjonær.

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
CHM AS*	987 151 161	100 000	100 %

*CHM AS eies av styremedlem Christin Hestness Matthiessen

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Bokført gjeld til kredittinstitusjoner og annen langsiktig gjeld tilsammen kr 23 144 043 er sikret ved pant i tomter med bokført verdi inklusive prosjektkostnader på kr. 31 869 799.

Garantistillelser som ikke er regnskapsført.

Pantstillelsen som nevnt over gjelder også bankgaranti for reklamasjonsansvar/entreprenørgaranti med kr. 392 000.

Morselskapet har stilt kausjonsansvar på til sammen kr 9 000 000 ovenfor kredittinstitusjoner, samt bankgaranti pålydende kr 2 914 750 ovenfor kjøpere av boenheter.

Note 6 Ansvarlig lånekapital

Av samlet gjeld til aksjonær CHM AS, kr. 13 000 000, er kr. 13 000 000 avtalt som ansvarlig lån som står tilbake for annen gjeld i selskapet.



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lysefjorden Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lysefjorden Bolig AS' årsregnskap som 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

Styrets og daglig leders 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UM00



Uavhengig revisors beretning - Lysefjorden Bolig AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Bergen, 6. juli 2022
KPMG AS

Stein Are Slettemark
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UIM00



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Stein Are Slettemark

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1237850

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-07-06 08:38:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LBE46-4KK2K-ZF51A-ENP2F-11ZJH-UIM00

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>