



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 632 689
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJÆRÅSEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Arendalsveien 168
4878 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Helge Syvertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 29.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		253 457	223 300
Sum inntekter		253 457	223 300
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	103 720	107 226
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	245 979	
Annen driftskostnad	2	143 117	302 880
Sum kostnader		492 816	410 106
Driftsresultat		-239 359	-186 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33	669
Sum finansinntekter		33	669
Annen rentekostnad		117 302	117 086
Sum finanskostnader		117 302	117 086
Netto finans		-117 269	-116 417
Ordinært resultat før skattekostnad		-356 628	-303 223
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-78 458	-64 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-278 170	-238 270
Årsresultat		-278 170	-238 270
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-278 170	-238 270
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	-64 091	-244 498
Avgitt konsernbidrag			187 880
Overføringer annen egenkapital	6	-214 079	-181 652
Sum overføringer og disponeringer		-278 170	-238 270



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	165 732	105 351
Sum immaterielle eiendeler		165 732	105 351
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	4 917 888	7 641 205
Sum varige driftsmidler		4 917 888	7 641 205
Sum anleggsmidler		5 083 620	7 746 556
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 891	3 847
Konsernfordringer	5	311 233	317 530
Sum fordringer		317 124	321 377
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	2	84 593	95 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 593	95 025
Sum omløpsmidler		401 716	416 402
SUM EIENDELER		5 485 337	8 162 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 027 419	1 241 498
Sum opptjent egenkapital		1 027 419	1 241 498
Sum egenkapital		1 517 419	1 731 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 706 782	5 484 978
Sum annen langsiktig gjeld		3 706 782	5 484 978
Sum langsiktig gjeld		3 706 782	5 484 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 400	11 892
Kortsiktig konserngjeld	5	244 000	906 082
Annen kortsiktig gjeld		10 735	28 509
Sum kortsiktig gjeld		261 135	946 482
Sum gjeld		3 967 917	6 431 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 485 337	8 162 959



Kjæråsen Utvikling AS

Årsregnskap 2019

Utarbeidet av:

Agder
Økonomi

Postboks 226, 4892 Grimstad
37 25 86 00
post@agder.com
www.agder.com





Kjæråsen Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		253 457	223 300
Sum driftsinntekter		253 457	223 300
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	103 720	107 226
Nedskrivning på varige driftsmidler	1	245 979	0
Annen driftskostnad	2	143 117	302 880
Sum driftskostnader		492 816	410 106
DRIFTSRESULTAT		(239 359)	(186 806)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		33	669
Sum finansinntekter		33	669
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		117 302	117 086
Sum finanskostnader		117 302	117 086
NETTO FINANSPOSTER		(117 269)	(116 417)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(356 628)	(303 223)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(78 458)	(67 393)
ORDINÆRT RESULTAT		(278 170)	(235 830)
ÅRSRESULTAT		(278 170)	(235 830)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	6	(64 091)	(244 498)
Overføringer annen egenkapital	6	(214 079)	8 668
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(278 170)	(238 270)



Kjæråsen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	165 732	51 671
Sum immaterielle eiendeler		165 732	105 351
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,4	4 917 888	7 641 205
Sum varige driftsmidler		4 917 888	7 641 205
SUM ANLEGGSMIDLER		5 083 620	7 692 876
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	311 233	317 530
Andre kortsiktige fordringer		5 891	3 847
Sum fordringer		317 124	321 377
Bankinnskudd	2	84 593	95 025
SUM OMLØPSMIDLER		401 716	416 402
SUM EIENDELER		5 485 337	8 109 279



Kjæråsen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 027 419	1 431 818
Sum opptjent egenkapital		1 027 419	1 431 818
SUM EGENKAPITAL		1 517 419	1 921 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 706 782	5 484 978
Sum annen langsiktig gjeld		3 706 782	5 484 978
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 706 782	5 484 978
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 400	11 892
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	244 000	662 082
Annen kortsiktig gjeld		10 735	28 509
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 135	702 482
SUM GJELD		3 967 917	6 187 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 485 337	8 109 279

Grimstad, 5. mai 2020.

Rune Å. Valborgland
Styrets leder / daglig leder



Kjæråsen Utvikling AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer på leveringstidspunkt ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Tomter og eiendom under utvikling

Tomter og eiendom under utvikling verdsettes i balansen til tilvirkningskost. Alle tidligere prosjekter er avsluttet, og det er ikke igangsatt nye prosjekter..

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende. Det er ikke avsatt midler til påregnelige tap, da det vurderes ikke å hefte risiko ved selskapets fordringer.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kjæråsen Utvikling AS

Noter 2019

Note 1 - Boliger for utleie

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	7 876 074
+ Tilgang	0
- Avgang	2 450 122
Anskaffelseskost pr. 31/12	5 425 952
Akk. av/nedskr. pr 1/1	234 869
+ Ordinære avskrivninger	103 720
- Tilbakeført avskrivning	76 504
+ Ekstraord nedskrivninger	245 979
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	508 064
Balanseført verdi pr 31/12	4 917 888
Prosentats for ord.avskr	1-2

Note 2 - Lønn, ytelser til ledende personer, revisor mv

Det er ingen ansatte i selskapet og følgelig er det ikke krav om å opprette obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån, sikkerhetsstillelser eller andre ytelser til daglig leder eller medlemmer av styret.

Da selskapet ikke har hatt ansatte i 2019, er det ikke avsatt bundne skattetrekkmidler i selskapets bankinnskudd.

Det er kostnadsført kr 27 750 inkl. mva. til selskapets revisor, hvorav kr 26 187 gjelder revisjon og kr 1 563 annen bistand. Tilsvarende tall i 2018 var henholdsvis kr 8 250 og kr 1 250.

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-356 628
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	252 912
+ Mottatt konsernbidrag	82 168
= Inntekt	-21 548

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-18 077
= Sum betalbar skatt	-18 077
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-60 381
= Ordinær skattekostnad	-78 458
Skattesats i inntektsåret	22

Noter for Kjæråsen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 991632689



Kjæråsen Utvikling AS

Noter 2019

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-18 077
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	18 077
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-508 064	-234 869
+ Gevinst- og tapskonto	-223 718	-244 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	21 548	0
= Grunnlag utsatt skatt	-753 329	-478 869
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	753 329	478 869
= Grunnlag utsatt skattefordel	753 329	478 869
Utsatt skattefordel	165 732	105 351
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	244 000
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	53 680
Bokført utsatt skattefordel	165 732	51 671

I 2018 var deler av utsatt skattefordel ikke bokført (kr 53 680). I 2019 er det gjort en vurdering av ikke bokført utsatt skattefordel, og vi har konkludert med at denne er realiserbar. Utsatt skattefordel er derfor bokført i sin helhet i 2019.

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapets 2 eiendommer er stillet som sikkerhet for selskapets langsiktige lån i bank.

Note 5 - Mellomværende med konsernselskap

Fordring på konsernselskap kr. 311 233 gjelder morselskapet Grimstad Bygg AS, herunder mottatt konsernbidrag med kr 82 168.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap kr. 244 000 gjelder avgitt konsernbidrag i fjor til konsernselskapet Grimstad Utvikling AS.



Kjøråsen Utvikling AS

Noter 2019

Note 6 - Aksjekapital, aksjonærinformasjon og egenkapital

Aksjekapitalen består av 490 aksjer à kr 1 000.

Alle aksjer har like rettigheter.

Samtlige aksjer eies av Grimstad Bygg AS som kontrolleres av styrets leder.

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	490 000	1 431 818	1 921 818
Avgitt konsernbidrag i fjor		-190 320	-190 320
Årets resultat		-278 170	-278 170
Mottatt konsernbidrag		64 091	64 091
Egenkapital 31.12.	490 000	1 027 419	1 517 419

Det ble skattemessig avgitt konsernbidrag i fjor etter avleggelsen av årsregnskapet. Dette er således tatt inn i årets endring av annen egenkapital.



Til generalforsamlingen i Kjæråsen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjæråsen Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 regnskapskikk 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 avviklet.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kjæråsen Utvikling AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 5. mai 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2020-05-05 19:39

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.