



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 375 989  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLER EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Fiolbakken 11  
2007 KJELLER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Kristian Nitteberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 16.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		22 840 000	6 900 000
Annen driftsinntekt		246 000	467 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 086 000</b>	<b>7 367 539</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 316 746	6 936 385
Avskrivning på varige driftsmidler	2	17 068	17 068
Annen driftskostnad	1	186 424	153 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 520 238</b>	<b>7 106 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 565 762</b>	<b>260 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 953	2 436
Finansinntekt		1 070	2 649
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 023</b>	<b>5 085</b>
Annen rentekostnad		342 239	311 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 239</b>	<b>311 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-337 216</b>	<b>-306 272</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 228 545</b>	<b>-45 514</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	807 129	-11 389
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 421 416</b>	<b>-34 125</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 421 416</b>	<b>-34 125</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 421 416</b>	<b>-34 125</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 689 044	
Overføringer annen egenkapital		732 372	-34 125
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 421 416</b>	<b>-34 125</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 708	9 404
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 708</b>	<b>9 404</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	2	27 835	44 902
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 835</b>	<b>44 902</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 543</b>	<b>54 306</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	4	20 014 518	17 633 412
<b>Sum varer</b>		<b>20 014 518</b>	<b>17 633 412</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		91 815	18 000
Andre fordringer		22 675	14 387
Konsernfordringer			12 102
<b>Sum fordringer</b>		<b>114 490</b>	<b>44 488</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 575 044	28 924
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 575 044</b>	<b>28 924</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 704 052</b>	<b>17 706 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 733 595</b>	<b>17 761 131</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Selskapskapital	5,6	2 690 000	2 690 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 690 000</b>	<b>2 690 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	971 903	239 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>971 903</b>	<b>239 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 661 903</b>	<b>2 929 531</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 896 350	10 898 533
Leverandørgjeld		4 443 526	928 697
Betalbar skatt	3	236 418	
Skyldig offentlige avgifter		53 487	
Kortsiktig konserngjeld		2 252 059	
Annen kortsiktig gjeld		5 189 852	3 004 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 071 692</b>	<b>14 831 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 071 692</b>	<b>14 831 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 733 595</b>	<b>17 761 131</b>



**Årsregnskap 2016  
for  
Kjeller Eiendomsutvikling AS**

**Org. nummer: 994375989**

W



Kjeller Eiendomsutvikling AS

## Årsberetning 2016

### Virksomhetens art

Selskapet driver hovedsakelig innen bygg- og anlegg med utgangspunkt i selskapets lokaler i Kjeller i Skedsmo Kommune.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

### Miljørapport

Styret mener at selskapets virksomhet ikke forurensar miljøet i vesentlig grad.

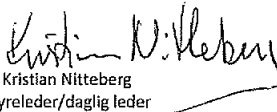
### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt kostnader til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap fyllestgjørende informasjon om driften og den finansielle stillingen pr. 31.12.16. Selskapets resultat har gått fra et underskudd i 2015 på kr. 34 125 til et overskudd på kr. 2 421 417 i 2016. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

Lillestrøm, dato 21/5 - 17

  
Kristian Nitteberg  
Styreleder/daglig leder

W



## Kjeller Eiendomsutvikling AS

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Sølgsinntekt		22 840 000	6 900 000
Annen driftsinntekt		246 000	467 539
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 086 000</b>	<b>7 367 539</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		19 316 746	6 936 385
Avskrivning på varige driftsmidler	2	17 068	17 068
Annen driftskostnad	1	186 424	153 328
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 520 238</b>	<b>7 106 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 565 762</b>	<b>260 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		3 953	2 436
Finansinntekt		1 070	2 649
Rentekostnad		342 239	311 357
<b>Netto finansposter</b>		<b>(337 216)</b>	<b>(306 272)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 228 545</b>	<b>(45 514)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	807 129	(11 389)
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 421 416</b>	<b>(34 125)</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 689 044	0
Overføringer annen egenkapital		732 372	(34 125)
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 421 416</b>	<b>(34 125)</b>

Årsregnskap for Kjeller Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 994375989

60



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 708	9 404
Virgje driftsmidler			
Maskiner og anlegg	2	27 835	44 902
Sum anleggsmidler		29 543	54 306
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Varebeholdning	4	20 014 518	17 633 412
Fordringer			
Kundefordringer		91 815	18 000
Fordringer på konsernselskap		0	12 102
Andre fordringer		22 675	14 387
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 575 044	28 924
Sum omløpsmidler		21 704 052	17 706 824
SUM EIENDELER		21 733 595	17 761 131

Årsregnskap for Kjeller Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 994375989

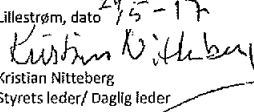
W



Kjeller Eiendomsutvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	2 690 000	2 690 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	971 903	239 531
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 661 903</b>	<b>2 929 531</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 896 350	10 898 533
Leverandørgjeld		4 443 526	928 697
Betalbar skatt	3	236 418	0
Skyldig offentlige avgifter		53 487	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		2 252 059	0
Annen kortsiktig gjeld		5 189 852	3 004 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 071 692</b>	<b>14 831 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 071 692</b>	<b>14 831 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 733 595</b>	<b>17 761 131</b>

Lillestrøm, dato 29.5-17  
  
Kristian Nitteberg  
Styrets leder/ Daglig leder

W



## Kjeller Eiendomsutvikling AS

### Noter 2016

#### Regnskapsprinsipper:

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

#### **a) Driftsinntekter**

Inntektsføring ved utvikling og salg av eiendommer skjært ved fullført kontrakts metode.

#### **b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld**

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

#### **c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

#### **d) Varer**

Varer består av eiendomsprosjekter under oppføring. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Byggelånsrenter tillegges kostpris på prosjektene.

#### **e) 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **f) Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

W



## Kjeller Eiendomsutvikling AS

### Noter 2016

#### Note 1 - Ytelser/godtgjørelser til styret, daglig leder og revisor

##### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- forpliktelse	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	0	0	0	0
Styremedlemmer	0	0	0	0

Det er ikke tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Daglig leder og styret har ikke avtale om sluttvedertag, bonus, aksjebasert avlønnning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet ovenfor ansatte, daglig leder, styremedlemmer, aksjonærer eller nærstående til disse.

##### Ytelser til revisor

Revisjon	17 640
Andre tjenester	14 679
Samlet honorar til revisor	32 409

Honorar til revisor er inklusive merverdiavgift.

#### Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 1/1	85 338
Anskaffelseskost pr. 31/12	85 338
Akk. av/nedskr. pr 1/1	40 435
+ Ordinære avskrivninger	17 068
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	57 503
Balanseført verdi pr 31/12	27 835
Prosentats for ord. avskr.	20-20

61



## Kjeller Eiendomsutvikling AS

### Noter 2016

#### Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2016
Resultat før skattekostnader	3 228 545
Permanente og andre forskjeller	-319
Endring i midlertidige forskjeller	114 194
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-144 691
Ytet konsernbidrag	2 252 059
= Inntekt	945 670
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2016
Beregnet skatt av årets resultat	799 433
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	7 696
= Ordinær skattekostnad	807 129
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	799 433
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-563 015
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>236 418</b>

#### Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2016	2015
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-7 119	1 209
+ Varebeholdning	0	109 518
+ Utestående fordringer	0	-3 653
- Fremførbart skattemessig underskudd	0	144 691
Sum positive forskjeller	0	110 727
Sum negative forskjeller	7 119	148 344
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-7 119	-37 616
Balanseført utsatt skattefordel	1 708	9 404

#### Note 4 - Fordringer og gjeld

	2016	2015
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	6 749 363

#### Pantsettelsler

2016	2015
Noter for Kjeller Eiendomsutvikling AS	Organisasjonsnr. 994375989

6



## Kjeller Eiendomsutvikling AS

### Noter 2016

Gjeld sikret med pant	5 896 350	10 898 533
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Varebeholdning, eiendom under utvikling	20 014 518	17 633 412

#### Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 690 000	239 531	2 929 531
Tilført fra årsresultat		732 372	732 372
Pr 31.12.	2 690 000	971 903	3 661 903

#### Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2690 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 690 000. Selskapet har kun en aksjeklasse. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Breed AS	2 690 (100%)

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

Daglig leder:	Antall aksjer
	2 690 (100%)

6



Til generalforsamlingen i Kjeller Eiendomsutvikling AS



Revisorkollegiet

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kjeller Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 421 416. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 (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 selskapets 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret 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 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.





Revisorkollegiet

## *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 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.

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

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### *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.

Drammen, 24. mai 2017

Revisorkollegiet AS

John Arild Delsbekk  
Statsautorisert revisor