



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 781 295
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TELEMARKEIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Magnus gate 21
3722 SKIEN

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: Jørn Fjeldavlie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2020

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, 31.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	11	18 012 239	24 696 255
Sum inntekter		18 012 239	24 696 255
Kostnader			
Varekostnad	11	11 671 984	14 379 087
Annen driftskostnad	1, 2	86 866	74 297
Sum kostnader		11 758 849	14 453 384
Driftsresultat		6 253 389	10 242 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 107	1 178
Sum finansinntekter		1 107	1 178
Annen rentekostnad		7 068	5 125
Sum finanskostnader		7 068	5 125
Netto finans		-5 961	-3 947
Ordinært resultat før skattekostnad		6 247 428	10 238 924
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 172 459	2 274 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 074 969	7 964 136
Årsresultat		5 074 969	7 964 136
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		12 827 541	
Annen egenkapital		-7 752 572	7 964 136
Sum overføringer og disponeringer		5 074 969	7 964 136



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	10, 11	0	9 000 819
Sum varer		0	9 000 819
Fordringer			
Kundefordringer	5	13 800 000	9 050 000
Sum fordringer		13 800 000	9 050 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 317 461	50 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 317 461	50 450
Sum omløpsmidler		16 117 461	18 101 269
SUM EIENDELER		16 117 461	18 101 269
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	7, 8, 9	100 000	100 000
Overkurs	9	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		507 024	8 259 596
Sum opptjent egenkapital		507 024	8 259 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	9	617 024	8 369 596
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		4 478 477
Leverandørgjeld		61 000	626 733
Betalbar skatt	3		2 274 788
Kortsiktig konserngjeld		14 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	11	1 439 437	2 351 675
Sum kortsiktig gjeld		15 500 437	9 731 673
Sum gjeld		15 500 437	9 731 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 117 461	18 101 269



Noter 2019 TELEMARK EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet holder til i Skien Kommune og driver med utvikling av tomter.

Egenregiprojekter og varebeholdning

Egenregiprojekter resultat -og inntektsavregnes i tråd med regnskapsstandard for anleggskontrakter. Dette innebærer at beholdningen av egenregiprojekter er vurdert til laveste verdi av direkte og fordelbare indirekte tilvirkningskostnader og virkelig verdi. Igangsatte prosjekter avregnes etter løpende avregnings metode. Det foretas ikke inntektsføring før en vesentlig del av prosjektet er solgt. For prosjektet som forventes å gi tap er hele beløpet kostnadsført.

Fullføringsgrad beregnes på grunnlag av bokførte fakturaer i forhold til totalt forventet sluttkostnad. I sluttkostnaden inngår også aktiverte renter. Fortjeneste avregnes som produkt av fullføringsgrad, salgsgrad og forventet dekningsbidrag.

Opptjente ikke betalte inntekter er ført og klassifisert som "kundefordringer". Tomter for utbygging og nedlagte kostnader til den del av prosjektet hvor det ikke er foretatt inntektsføring er balanseført under "varer".

Inntektsføring ved salg av enkeltprosjekter skjer etter fullført kontrakts metode.

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.

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 laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

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 utilignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrnnlaget.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 39 335. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 3 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	6 247 428	10 238 924
+/- Permanente forskjeller	7 068	1 292
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(925 137)	(349 834)
Årets skattegrunnlag	5 329 359	9 890 382
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	1 172 459	2 274 788
Sum	1 172 459	2 274 788
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 172 459	2 274 788
Betalbar skatt i skattekostnad	1 172 459	2 274 788
-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(1 172 459)	
Betalbar skatt i balansen	0	2 274 788

Note 4 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Omløpsmidler	(925 137)	0	(925 137)
Netto forskjeller	(925 137)	0	(925 137)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	925 137	0	925 137
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	13 800 000	9 050 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	13 800 000	9 050 000

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.
Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 8 - Aksjonærer

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2019

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
HUSHOVD UTVIKLING AS	100	100,00%
Sum	100	100,00%

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000	10 000	8 259 596	8 369 596
Årets resultat			5 074 969	5 074 969
Konsernbidrag			(12 827 541)	(12 827 541)
Egenkapital 31.12.2019	100 000	10 000	507 024	617 024

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig, byggelån	0	4 478 476
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	9 000 819

Note 11 - Egenregiprosjekter

Egenregiprojekt per 31.12	2019	2018
Inntektsført på igangsatt prosjekt	18 012 239	24 696 254
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	11 371 984	14 379 087
Sum	6 640 255	10 317 168

Varer	2019	2018
Tomtefelt på Klosterkollen	0	9 000 819

Forskudd fra kunder	2019	2018
Tomtefelt på Klosterkollen	1 139 437	2 351 675



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Melkevegen 13, NO-3919 Porsgrunn
Postboks 64, NO-3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 35 55 96 20

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Telemark Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Telemark Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Porsgrunn, 3. juli 2020
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Fredrik Nordgård
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ESSFB-P3XGH-8XHE3-J6EJX-M35ND-GM2IV



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."

Fredrik Weholt Nordgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5995-4-60050

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-07-03 13:21:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESSFB-P3XGH-8XHE3-16EX-M35ND-GM2IV

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>