



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 053 782  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LANGHEIANE UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nesttunvegen 111  
5221 NESTTUN

### 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 Gunnar Sohlberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2020

### 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, 26.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	16 310 323	
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 310 323</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	14 247 003	
Lønnskostnad	7		
Annen driftskostnad	7	568 290	
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 815 293</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 495 031</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		937	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>937</b>	
Annen rentekostnad		150 948	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>150 948</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-150 011</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 345 020</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	295 904	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 049 116</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 049 116</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 049 116</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>1 049 116</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	1 049 116	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 049 116</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 8	<b>35 920 457</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	16 310 323	
Andre kortsiktige fordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 310 323</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 439 515	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 439 515</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 670 295</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 670 295</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	
Overkurs	5	10 000	
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	1 049 116	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 049 116</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 089 116</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	295 904	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>295 904</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 8	16 000 000	
Langsiktig konserngjeld	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9	28 169 782	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 169 782</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 465 686</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 378 776	
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	3	7 736 717	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 115 493</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 581 179</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 670 295</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Til generalforsamlingen i Langheiane Utvikling AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Langheiane Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret 20. desember 2018-31. desember 2019 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 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 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 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, Sandviksbodene 2A, Postboks 3984 - Sandviken, NO-5835 Bergen  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Langheiane 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.

Bergen, 1. april 2020  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Bjørn Gravdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

## Revisjonsberetning

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Gravdal, Bjørn	BANKID_MOBILE	2020-04-02 07:40

### 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.



## Resultatregnskap Langheiane Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	20.12.2018-31.12.2019
Salgsinntekt	3	16 310 323
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 310 323</b>
Varekostnad	2	14 247 003
Annen driftskostnad	7	568 290
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 815 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 495 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen renteinntekt		937
Annen rentekostnad		150 948
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-150 011</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 345 020
Skattekostnad på ordinært resultat	4	295 904
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital	5	1 049 116
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 049 116</b>



**Balanse**  
**Langheiane Utvikling AS**

Eiendeler	Note	2019
<b>Omløpsmidler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	2, 8	35 920 457
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	3	16 310 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 310 323</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 439 515
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 670 295</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 670 295</b>



## Balanse

### Langheiane Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	5, 6	30 000
Overkurs	5	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>
Annen egenkapital	5	1 049 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 089 116</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
Utsatt skatt	4	295 904
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>295 904</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 8	16 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	28 169 782
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 169 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		3 378 776
Annen kortsiktig gjeld	3	7 736 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 115 493</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 581 179</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 670 295</b>

01.04.2020  
Styret i Langheiane Utvikling AS

Øystein Johannesen  
styreleder

Helga Lokøy Ulvøen  
styremedlem

Helge Gunnar Sohlberg  
styremedlem/daglig leder

Terje Lægland Trengereid  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og prosjekter

Selskapet utvikler og produserer boliger i egenregi. Arbeid under utførelse for solgte enheter i prosjektene vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter som erverves for utvikling av boligprosjekter klassifiseres som varelager og avskrives ikke.

### 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.

### Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



### Note 1 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år eller gjeld med forfall senere enn fem år.

### Note 2 Varer

	<b>2019</b>
Varer under tilvirkning	35 920 457
<b>Sum</b>	<b>35 920 457</b>

### Note 3 Anleggskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	<b>2019</b>
<i>Inkludert i kundefordringer</i>	
Opptjent ikke fakturert produksjon	16 310 323
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>	
Forskudd fra kunder	-7 403 000



## Note 4 Skatt

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

	2019	Endring
Tilvirkningskontrakter	1 639 023	-1 639 023
Varebeholdning	569 872	-569 872
Avsetninger mv	-326 206	326 206
<b>Sum</b>	<b>1 882 689</b>	<b>-1 882 689</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-537 669	537 669
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 345 020</b>	<b>-1 345 020</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>295 904</b>	<b>-295 904</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2019</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt		1 345 020
Permanente forskjeller		0
Endring i midlertidige forskjeller		-1 882 689
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-537 669</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		0
Endring i utsatt skatt		295 904
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>295 904</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat		0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 20.12.2018	30 000	10 000	0	40 000
Årets resultat	0	0	1 049 116	1 049 116
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>10 000</b>	<b>1 049 116</b>	<b>1 089 116</b>



## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 300 aksjer à kr. 100.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2019

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Orion Prosjekt AS	150	50%
Vestbo Bbl	150	50%
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>

## Note 7 Ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor inkl mva	2019
Lovpålagt revisjon	28 999
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	15 000
<b>Sum</b>	<b>43 999</b>

## Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 000 000
<b>Sum</b>	<b>16 000 000</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	
Varer	35 920 457
<b>Sum</b>	<b>35 920 457</b>

## Note 9 Mellomværende med aksjonærer

Gjeld	2019
Lån fra Vestbo Bbl	16 643 564
Orion Prosjekt AS	11 526 218
<b>Sum</b>	<b>28 169 782</b>



## Note 10 Hendelser etter balansedagen

Koronautbruddet kan påvirke prosjektets fremdrift dersom entreprenørene får utfordringer med hensyn til tilgang av personell og materialleveranser. Eventuelle forsinkelser i henhold til avtalt dato for overtakelse vil bli varslet boligkjøperne i henhold til Bustadoppføringslova. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet 2019 er fremdriften i prosjektet i henhold til plan. Prosjektet planlegges ferdigstilt sommer/høst 2021 og per mars 2020 er salgsgraden i prosjektet 55,1%. Salget av de usolgte leilighetene vil kunne dra lenger ut i tid som følge av koronautbruddet samt at det foreligger økt risiko for at enkelte kjøpere ikke kan innfri inngåtte forpliktelser ved avtalt overtakelse. Prosjektet er fullfinansiert med innlån fra aksjonærene og byggelån fra Handelsbanken. Ved fullført prosjekt antar vi med høy sannsynlighet at aksjonærene vil kunne sikre finansiering av eventuelle usolgte leiligheter.



Årsregnskap

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Trengereid, Terje Lægland	BANKID_MOBILE	2020-05-20 13:00
Johannesen, Øystein	BANKID_MOBILE	2020-04-01 14:44
Sohlberg, Helge Gunnar	BANKID_MOBILE	2020-04-01 15:03
Ulvøen, Helga Lokøy	BANKID_MOBILE	2020-04-01 14:13

**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.



## Resultatregnskap Langheiane Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	20.12.2018-31.12.2019
Salgsinntekt	3	16 310 323
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 310 323</b>
Varekostnad	2	14 247 003
Annen driftskostnad	7	568 290
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 815 293</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 495 031</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen renteinntekt		937
Annen rentekostnad		150 948
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-150 011</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 345 020
Skattekostnad på ordinært resultat	4	295 904
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Overføringer</b>		
Avsatt til annen egenkapital	5	1 049 116
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 049 116</b>



**Balanse**  
**Langheiane Utvikling AS**

Eiendeler	Note	2019
<b>Omløpsmidler</b>		
Lager av varer og annen beholdning	2, 8	35 920 457
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	3	16 310 323
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 310 323</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 439 515
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 670 295</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 670 295</b>



## Balanse

### Langheiane Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	5, 6	30 000
Overkurs	5	10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 000</b>
Annen egenkapital	5	1 049 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 049 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 089 116</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelser</b>		
Utsatt skatt	4	295 904
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>295 904</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1, 8	16 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	28 169 782
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 169 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		3 378 776
Annen kortsiktig gjeld	3	7 736 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 115 493</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 581 179</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 670 295</b>

01.04.2020  
Styret i Langheiane Utvikling AS

Øystein Johannesen  
styreleder

Helga Lokøy Ulvøen  
styremedlem

Helge Gunnar Sohlberg  
styremedlem/daglig leder

Terje Lægland Trengereid  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter og prosjekter

Selskapet utvikler og produserer boliger i egenregi. Arbeid under utførelse for solgte enheter i prosjektene vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter som erverves for utvikling av boligprosjekter klassifiseres som varelager og avskrives ikke.

### 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.

### Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



### Note 1 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år eller gjeld med forfall senere enn fem år.

### Note 2 Varer

	<b>2019</b>
Varer under tilvirkning	35 920 457
<b>Sum</b>	<b>35 920 457</b>

### Note 3 Anleggskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	<b>2019</b>
<i>Inkludert i kundefordringer</i>	
Opptjent ikke fakturert produksjon	16 310 323
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>	
Forskudd fra kunder	-7 403 000



## Note 4 Skatt

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

	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	1 639 023	-1 639 023
Varebeholdning	569 872	-569 872
Avsetninger mv	-326 206	326 206
<b>Sum</b>	<b>1 882 689</b>	<b>-1 882 689</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-537 669	537 669
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>1 345 020</b>	<b>-1 345 020</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>295 904</b>	<b>-295 904</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2019</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt		1 345 020
Permanente forskjeller		0
Endring i midlertidige forskjeller		-1 882 689
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-537 669</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt		0
Endring i utsatt skatt		295 904
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>295 904</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat		0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 20.12.2018	30 000	10 000	0	40 000
Årets resultat	0	0	1 049 116	1 049 116
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>10 000</b>	<b>1 049 116</b>	<b>1 089 116</b>



## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 300 aksjer à kr. 100.

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2019

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Orion Prosjekt AS	150	50%
Vestbo Bbl	150	50%
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>

## Note 7 Ansatte og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor inkl mva	2019
Lovpålagt revisjon	28 999
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	15 000
<b>Sum</b>	<b>43 999</b>

## Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 000 000
<b>Sum</b>	<b>16 000 000</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	
Varer	35 920 457
<b>Sum</b>	<b>35 920 457</b>

## Note 9 Mellomværende med aksjonærer

Gjeld	2019
Lån fra Vestbo Bbl	16 643 564
Orion Prosjekt AS	11 526 218
<b>Sum</b>	<b>28 169 782</b>



## Note 10 Hendelser etter balansedagen

Koronautbruddet kan påvirke prosjektets fremdrift dersom entreprenørene får utfordringer med hensyn til tilgang av personell og materialleveranser. Eventuelle forsinkelser i henhold til avtalt dato for overtakelse vil bli varslet boligkjøperne i henhold til Bustadoppføringslova. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet 2019 er fremdriften i prosjektet i henhold til plan. Prosjektet planlegges ferdigstilt sommer/høst 2021 og per mars 2020 er salgsgraden i prosjektet 55,1%. Salget av de usolgte leilighetene vil kunne dra lenger ut i tid som følge av koronautbruddet samt at det foreligger økt risiko for at enkelte kjøpere ikke kan innfri inngåtte forpliktelser ved avtalt overtakelse. Prosjektet er fullfinansiert med innlån fra aksjonærene og byggelån fra Handelsbanken. Ved fullført prosjekt antar vi med høy sannsynlighet at aksjonærene vil kunne sikre finansiering av eventuelle usolgte leiligheter.