



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 932 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNUITSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sverres gate 1
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Mario Santocono
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 087 | 3 230 |
| Annen driftsinntekt | | 337 201 | 552 650 |
| Sum inntekter | | 341 288 | 555 880 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | | 94 400 | 94 400 |
| Annen driftskostnad | | 260 293 | 354 025 |
| Sum kostnader | | 354 693 | 448 425 |
| Driftsresultat | | -13 405 | 107 455 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 259 | 352 |
| Sum finansinntekter | | 259 | 352 |
| Annen rentekostnad | | 30 325 | 33 262 |
| Sum finanskostnader | | 30 325 | 33 262 |
| Netto finans | | -30 066 | -32 910 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -43 471 | 74 545 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | -8 874 | 18 581 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -34 597 | 55 964 |
| Årsresultat | | -34 597 | 55 964 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -34 597 | 55 964 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -34 597 | 55 964 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -34 597 | 55 964 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | 24 738 | 15 864 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 24 738 | 15 864 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 2 305 700 | 2 400 100 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 305 700 | 2 400 100 |
| Sum anleggsmidler | | 2 330 438 | 2 415 964 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 76 754 | 61 688 |
| Andre fordringer | | 3 501 | 2 659 |
| Konsernfordringer | | | 15 674 |
| Sum fordringer | | 80 256 | 80 021 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 963 | 61 171 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 963 | 61 171 |
| Sum omløpsmidler | | 81 219 | 141 192 |
| SUM EIENDELER | | 2 411 657 | 2 557 156 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 450 000 | 450 000 |
| Overkurs | | 1 140 976 | 1 140 976 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 1 590 976 | 1 590 976 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 245 083 | 210 487 |
| Sum opptjent egenkapital | | -245 083 | -210 487 |
| Sum egenkapital | | 1 345 893 | 1 380 490 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 891 470 | 1 035 226 |
| Langsiktig konserngjeld | | 50 000 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | | 50 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 941 470 | 1 085 226 |
| Sum langsiktig gjeld | | 941 470 | 1 085 226 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 76 184 | 34 337 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 48 110 | 57 104 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 124 294 | 91 440 |
| Sum gjeld | | 1 065 764 | 1 176 667 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 411 657 | 2 557 156 |



Svein M. Gregussen

STATSAUTORISERT REVISOR
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Knutsen Eiendom AS
9405 Harstad

Besøksadr.:
Rundhågen 6
9409 HARSTAD
Boks 3164
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Knutsen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr. 34.597. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2018 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling pr. 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

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 rettvise 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Mitt 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 min 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>



Svein M. Gregussen
STATSAUTORISERT REVISOR

Knutsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING


Side 2

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg 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.

Harstad, den 29. juni 2019


Svein Gregussen
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018
for
KNUTSEN EIENDOM AS**



KNUTSEN EIENDOM AS

Resultatregnskap

| | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 4. | <u>341.288</u> | <u>555.880</u> |
| Sum driftsinntekter | | <u>341.288</u> | <u>555.880</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3. | 0 | 0 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 5. | 94.400 | 94.400 |
| Annen driftskostnad | 3. | <u>260.293</u> | <u>354.025</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>354.693</u> | <u>448.425</u> |
| DRIFTSRESULTAT | | <u>(13.405)</u> | <u>107.455</u> |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | <u>259</u> | <u>352</u> |
| Sum finansinntekter | | <u>259</u> | <u>352</u> |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | <u>30.325</u> | <u>33.262</u> |
| Sum finanskostnader | | <u>30.325</u> | <u>33.262</u> |
| NETTO FINANSPOSTER | | <u>(30.066)</u> | <u>(32.910)</u> |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | 7. | <u>(43.471)</u> | <u>74.545</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7. | <u>(8.874)</u> | <u>18.581</u> |
| ÅRSRESULTAT | | <u>(34.597)</u> | <u>55.964</u> |
| OVERFØRINGER | | | |
| Fremføring / dekning av udekket tap | | <u>(34.597)</u> | <u>55.964</u> |
| SUM OVERFØRINGER | | <u>(34.597)</u> | <u>55.964</u> |



KNUTSEN EIENDOM AS

Balanse pr. 31. desember 2018

| | Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 7. | <u>24.738</u> | <u>15.864</u> |
| Sum immaterielle eiendeler | | <u>24.738</u> | <u>15.864</u> |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygning | 5. | <u>2.305.700</u> | <u>2.400.100</u> |
| Sum varige driftsmidler | | <u>2.305.700</u> | <u>2.400.100</u> |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | <u>2.330.438</u> | <u>2.415.964</u> |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 76.754 | 61.688 |
| Fordringer konsernselskap | | 0 | 15.674 |
| Andre fordringer | | <u>3.501</u> | <u>2.659</u> |
| Sum fordringer | 4. | <u>80.256</u> | <u>80.021</u> |
| Bankinnskudd | | <u>963</u> | <u>61.171</u> |
| SUM OMLØPSMIDLER | | <u>81.219</u> | <u>141.192</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>2.411.657</u> | <u>2.557.156</u> |



KNUTSEN EIENDOM AS

Balanse pr. 31. desember 2018

| | Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2. | 450.000 | 450.000 |
| Overkursfond | | <u>1.140.976</u> | <u>1.140.976</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>1.590.976</u> | <u>1.590.976</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | <u>(245.083)</u> | <u>(210.487)</u> |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>(245.083)</u> | <u>(210.487)</u> |
| SUM EGENKAPITAL | | <u>1.345.893</u> | <u>1.380.490</u> |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6. | 891.470 | 1.035.226 |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | | 50.000 | 0 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>50.000</u> |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>941.470</u> | <u>1.085.226</u> |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | <u>941.470</u> | <u>1.085.226</u> |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 76.184 | 34.337 |
| Annen kortsiktig gjeld | | <u>48.110</u> | <u>57.104</u> |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | <u>124.294</u> | <u>91.440</u> |
| SUM GJELD | 4. | <u>1.065.764</u> | <u>1.176.666</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | <u>2.411.657</u> | <u>2.557.156</u> |

Harstad, den 31. desember 2018 / 28. juni 2019

I styret for Knutsen Eiendom AS

Jan Santocono
Styremedlem

Mario Santocono
Styrets leder / daglig leder

Rino Santocono
Styremedlem



KNUTSEN EIENDOM AS

Noter til resultatregnskap og balanse 2018

Note 1, Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet, som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet (transaksjonsprinsippet), inntekter resultatføres når de er opptjent (opptjeningsprinsippet), utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt (sammenstillingsprinsippet), urealisert tap resultatføres (forsiktighetsprinsippet).

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Regnskapsprinsippene er utdypet nedenfor.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekter resultatføres som hovedregel når den er opptjent. 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.

Eiendeler og gjeld

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Andre eiendeler/gjeldsposter klassifiseres som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives over antatt økonomisk levetid, anleggsmidler nedskrives ved verdiendringer som ikke er forbigående. Gjeldsposter vurderes til det høyeste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger. Ordinære avskrivninger beregnes lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for forventede tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt/ utsatt skattefordel. Utsatt skatt/ utsatt skattefordel 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 fremførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2, Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er på kr. 450.000,-, fordelt på 45 aksjer pålydende kr. 10.000,-.

Selskapet hadde ved utgangen av året 1 aksjonær:

AS Strandgt. 13 45 aksjer



KNUTSEN EIENDOM AS

Noter til resultatregnskap og balanse 2018

Note 3, Lønnskostnader / antall ansatte / godtgjørelser

Det har i regnskapsåret ikke vært ansatte i selskapet, og det er ikke vært lønnskostnad i regnskap for 2018 eller 2017. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelser til styret.

Selskapet plikter ikke å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført med kr. 11.500,-, hvorav kr. 3.125,- gjelder arbeid med utarbeidelse av ligningsdokumenter og regnskap. Beløp foran er inkludert merverdiavgift med henholdsvis kr. 2.300,- og kr. 625,-.

Note 4, Fordringer og gjeld, transaksjoner med nærstående parter og konsernselskap

Ingen del av selskapets fordringer har forfall senere enn ett år etter regnskapsårets utløp. Av selskapets gjeld har ca. kr. 172.000 forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets utløp, som iflg. regnskap for 2017 var ca. kr. 171.000.

Av selskapets driftsinntekt gjelder kr. 93.012 utleie av lokaler til aksjonær. Leieinntekten antas representere markedsleie.

Note 5, Varige driftsmidler

| Tekst | Forretningsbygg | Beløp for 2017 |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 2.245.494 | 2.245.494 |
| + Tilgang i året..... | 0 | 0 |
| - Avgang i året..... | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 2.245.494 | 2.245.494 |
| Oppskrivning pr. 1/1 = 31/12 | 2.176.000 | 2.176.000 |
| Akk. av/nedskr. pr. 1/1 | 2.021.394 | 1.926.994 |
| + Ordinære avskrivninger | 47.940 | 47.940 |
| + Avskrivning på oppskrivning..... | 46.460 | 46.460 |
| - Tilbakeførte avskrivninger..... | 0 | 0 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12..... | 2.115.794 | 2.021.394 |
| Bokført verdi pr. 31/12 | 2.305.700 | 2.400.100 |
| Prosentatser for ord. avskrivn. | 2,1 - 2,1 | |

Note 6, Pantstillelser

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Av selskapets gjeld pr. | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| var sikret ved pant..... | <u>891.470</u> | <u>1.035.226</u> |
| Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld var: | | |
| Forretningsbygg | <u>2.305.700</u> | <u>2.400.100</u> |
| Sum pantstillelser | <u>2.305.700</u> | <u>2.400.100</u> |



KNUTSEN EIENDOM AS

Noter til resultatregnskap og balanse 2018

Note 7, Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat og skattepliktig nettoinntekt:

| | | | |
|--|-------------|-------------|---------------------|
| Resultat før skattekostnad | | - 43.471 | |
| Permanente forskjeller | | 0 | |
| Endring midlertidige forskjeller | | 35.270 | |
| Skattepliktig nettoinntekt | | - 8.200 | |
| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller: | | | |
| Midlertidige forskjeller | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Endring |
| Driftsmidler | 1.161.342 | 1.209.398 | 48.056 |
| Gevinst og tapskonto | - 71.142 | - 88.928 | - 17.786 |
| Andre forskjeller | - 11.500 | - 6.500 | 5.000 |
| Sum | 1.078.700 | 1.113.970 | 35.270 |
| Grunnlag utsatt skattefordel pr. | | | |
| Midlertidige forskjeller | 1.078.700 | 1.113.970 | Årets skattekostnad |
| Fradrag fremførbart underskudd | - 1.191.147 | - 1.182.947 | |
| Grunnlag utsatt skattefordel | - 112.447 | - 68.977 | |
| Bokført utsatt skattefordel | 24.738 | 15.864 | - 8.874 |
| Betalbar skatt | | | 0 |
| Årets skattekostnad | | | - 8.874 |