



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 579 644  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVEDNATUNET AS  
Forretningsadresse: Eikjevegen 99  
5541 KOLNES

### 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: Øystein Grønhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2019

### 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, 05.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		694 805	1 176 710
<b>Sum inntekter</b>		<b>694 805</b>	<b>1 176 710</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		95 654	279 978
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 801	321 801
Annen driftskostnad	2	409 543	326 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>826 998</b>	<b>927 907</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-132 193</b>	<b>248 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	30 217	28 189
Annen renteinntekt		48 396	1 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 613</b>	<b>29 390</b>
Annen rentekostnad		92 580	921 576
Annen finanskostnad			72 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 580</b>	<b>993 675</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 967</b>	<b>-964 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-146 160</b>	<b>-715 482</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-146 160</b>	<b>-715 482</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-146 160</b>	<b>-715 482</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-146 160</b>	<b>-715 482</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-146 160	-715 482
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-146 160</b>	<b>-715 482</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	14 399 777	26 304 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5	49 622 355	
<b>Sum varer</b>		<b>49 622 355</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	262 759	198 052
Andre kortsiktige fordringer		135 716	49 295
Konsernfordringer	3	3 890 426	4 021 727
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 288 901</b>	<b>4 269 073</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	13 315 149	2 540
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 315 149</b>	<b>2 540</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 226 405</b>	<b>4 271 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	4 000 000	4 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	2 568 056	2 421 896
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 568 056</b>	<b>-2 421 896</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 431 944</b>	<b>1 578 104</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 886 881	26 322 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 007 583	
Leverandørgjeld		2 792 349	2 318 476
Skyldig offentlige avgifter		38 302	86 303
Kortsiktig konserngjeld	3	159 225	134 367
Annen kortsiktig gjeld		309 898	137 251
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 307 357</b>	<b>2 676 397</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 194 238</b>	<b>28 998 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>



**Årsregnskap 2018  
for  
Kvednatunet as**

Organisasjonsnr. 990579644

**Utarbeidet av:**  
Tveit Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Liaheia  
5574 SKJOLD





Kvednatunet as

## Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		694 805	1 176 710
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>694 805</b>	<b>1 176 710</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		95 654	279 978
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 801	321 801
Annen driftskostnad	2	409 543	326 127
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>826 998</b>	<b>927 907</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(132 193)</b>	<b>248 803</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	30 217	28 189
Annen renteinntekt		48 396	1 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 613</b>	<b>29 390</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		92 580	921 576
Annen finanskostnad		0	72 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 580</b>	<b>993 675</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(13 967)</b>	<b>(964 285)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		(146 160)	(715 482)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>



Kvednatunet as

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	14 399 777	26 304 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	5	49 622 355	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	262 759	198 052
Fordringer på konsernselskap	3	3 890 426	4 021 727
Andre kortsiktige fordringer		135 716	49 295
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 288 901</b>	<b>4 269 073</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	13 315 149	2 540
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>67 226 405</b>	<b>4 271 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	4 000 000	4 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	(2 568 056)	(2 421 896)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 568 056)</b>	<b>(2 421 896)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 431 944</b>	<b>1 578 104</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 886 881	26 322 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 007 583	0
Leverandørgjeld		2 792 349	2 318 476
Skyldig offentlige avgifter		38 302	86 303
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	159 225	134 367
Annen kortsiktig gjeld		309 898	137 251
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 307 357</b>	<b>2 676 397</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>80 194 238</b>	<b>28 998 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>

Underskrifter

Øystein Alfred Grønhaug

Styrets leder/daglig leder

Årsregnskap for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

**Balanse pr. 31.12.2018**

Note	31.12.2018	31.12.2017
------	------------	------------



Kvednatunet as

## Noter 2018

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgdaggang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

### Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi (laveste verdis prinsipp).

#### Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. Selskapet har / har ikke anvendt unntaksregelen i regnskapslovens som unntar små selskaper fra å medta faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

#### Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Fordringer

Noter for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### 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 (22 %) 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.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktet til å ha pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale.

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	18 261 051
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	18 261 051
Akk. av/nedskr. pr 1/1	3 539 473
+ Ordinære avskrivninger	321 801
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 861 274
Balanseført verdi pr 31/12	14 399 777
Prosentstøtte for ord.avskr	2-2

### Note 2 - Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2018.

Selskapet har ikke ytt lån og har ikke stilt sikkerhet for daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

	I år	I fjor
Revisjonshonorar	27.400,-	22.900,-



Kvednatunet as

## Noter 2018

Andre opplysninger:

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

### Note 3 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer	3 890 426	4 021 727
Kortsiktig gjeld til eierne	159 225	134 367

Avkastning på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:

Renteinntekter fra konsernselskaper	kr.30.217
-------------------------------------	-----------

Det er regnet rente etter reglene om maksimal rente uten beskatning for fordringen. På kortsiktig konserngjeld er det ikke regnet renter.

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-146 160
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-44 320
= Inntekt	-190 480

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

### Note 5 - Varer

Langsiktige tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode

Noter for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode. Fortjeneste inntektsføres ikke før prosjektene er fullført.

	I år
Omfang av igangværende prosjekter	49.622.355

### Note 6 - Kundefordringer

	I år	I fjor
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	0	0

### Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen bundne bankinnskudd i form av skattetrekkingskudd.

### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 4 000 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 4 000 000.

Selskapet har 1 aksjonær.

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Grønhaug Holding as Ingen av selskapets tillitsmenn eier aksjer i selskapet.	989 131 834	4 000	100,00 %

Selskapet opplyser at pr.31.12.2018 er egenkapitalen i selskapet mindre enn 50% av aksjekapitalen. Selskapet har imidlertid merverdier mellom balanseført verdi på eiendommen og virkelig verdi slik at det antas å ikke medføre risiko for å påføre kreditorene tap ved at virksomheten drives videre. Selskapet opplyser videre at ett større boligprosjekt er under bygging som vil gi god avkastning de neste årene.

### Note 9 - Udekket tap

Aksjekapital /	Annen	Sum
----------------	-------	-----

Noter for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

	selskapskapital	egenkapital	egenkapital
Pr 1.1.	4 000 000	-2 421 896	1 578 104
Anvendt til årsresultat		-146 160	-146 160
Pr 31.12.	4 000 000	-2 568 056	1 431 944

### Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0,-.

Pantsettelse	I år
Gjeld sikret med pant	18.586.881,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

I tillegg er det etablert selvskyldnerkausjon fra Grønhaug Holding as org.nr:989131834 på kr.27.000.000,-

Pantsettelse	I år
Gjeld sikret med pant	15.300.000,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
gnr.114, bnr.51 og 54 i Karmøy	
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

Det er også etablert pant i aksjer i Nordsjø Kontorpark as, Haugesund Golfpark as, Grønhaug eiendom 2 as, Karmsundgaten 56 as og Raglamyrveien 20 as.

Pantsettelse	I år
Gjeld sikret med pant	43.007.583,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
gnr.114, bnr.51 og 54 i Karmøy	
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

Til sikkerhet for byggelånet er det er også etablert pant i aksjer i Nordsjø Kontorpark as,

Noter for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

Haugesund Golfpark as, Grønhaug eiendom 2 as, Karmsundgaten 56 as og Raglamyrveien 20 as.

Noter for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



KPMG AS  
Kamsundgata 72  
5529 Haugesund

Telephone +47 04063  
Fax +47 52 70 37 70  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kvednatunet AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Kvednatunet AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 146 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 følger av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statse autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Finnset	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skiern	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Karvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2018  
Kvednatunet AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### 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 revisjonskontroll 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.

Haugesund, 30.06.2019

KPMG

  
Roald Stakland  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018  
for  
Kvednatunet as**

**Organisasjonsnr. 990579644**

**Utarbeidet av:**  
Tveit Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Liaheia  
5574 SKJOLD



# Innholdsfortegnelse

1.Resultatregnskap

2 Balanse

3.Noter



Kvednatunet as

**Resultatregnskap**

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		694 805	1 176 710
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>694 805</b>	<b>1 176 710</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		95 654	279 978
Avskrivning på varige driftsmidler	1	321 801	321 801
Annen driftskostnad	2	409 543	326 127
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>826 998</b>	<b>927 907</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(132 193)</b>	<b>248 803</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	30 217	28 189
Annen renteinntekt		48 396	1 201
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 613</b>	<b>29 390</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		92 580	921 576
Annen finanskostnad		0	72 099
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 580</b>	<b>993 675</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(13 967)</b>	<b>(964 285)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		(146 160)	(715 482)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(146 160)</b>	<b>(715 482)</b>



## Kvednatunet as

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	14 399 777	26 304 987
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 399 777</b>	<b>26 304 987</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	5	49 622 355	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	262 759	198 052
Fordringer på konsernselskap	3	3 890 426	4 021 727
Andre kortsiktige fordringer		135 716	49 295
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 288 901</b>	<b>4 269 073</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	13 315 149	2 540
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>67 226 405</b>	<b>4 271 613</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	8	4 000 000	4 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	9	(2 568 056)	(2 421 896)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 568 056)</b>	<b>(2 421 896)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 431 944</b>	<b>1 578 104</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	33 886 881	26 322 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 886 881</b>	<b>26 322 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	43 007 583	0
Leverandørgjeld		2 792 349	2 318 476
Skyldig offentlige avgifter		38 302	86 303
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	159 225	134 367
Annen kortsiktig gjeld		309 898	137 251
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>46 307 357</b>	<b>2 676 397</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>80 194 238</b>	<b>28 998 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 626 182</b>	<b>30 576 600</b>

Underskrifter

  
Øystein Alfred Grønhaug  
Styrets leder/daglig leder

Årsregnskap for Kvednatunet as

Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De regnskapsprinsipper som er gjengitt i regnskapslovens kap. 4 om grunnleggende prinsipper og god regnskapsskikk og kap. 5 om vurderingsregler er ikke gjengitt i denne innledende noten om regnskapsprinsipper dersom det ikke foreligger forhold ved regnskapsposten eller prinsippene og vurderingsreglene som fordrer en presisering (valgadgang mv).

Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

### Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

#### **Inntektsføring**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

#### **Varer**

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi (laveste verdis prinsipp).

#### **Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid**

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable og faste tilvirkningskostnader. Selskapet har / har ikke anvendt unntaksregelen i regnskapslovens som unntar små selskaper fra å medta faste tilvirkningskostnader ved beregning av anskaffelseskost. Ved beregning av virkelig verdi er salgpris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

#### **Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid**

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

#### **Anleggsmidler**

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### **Vedlikehold / påkostning**

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.



Kvednatunet as

## Noter 2018

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### 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 (22 %) 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.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktet til å ha pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale.

### Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	18 261 051
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	18 261 051
Akk. av/nedskr. pr 1/1	3 539 473
+ Ordinære avskrivninger	321 801
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	3 861 274
Balanseført verdi pr 31/12	14 399 777
Prosentstatts for ord.avskr	2-2

### Note 2 - Annen driftskostnad

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2018.

Selskapet har ikke ytt lån og har ikke stilt sikkerhet for daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

	I år	I fjor
Revisjonshonorar	27.400,-	22.900,-

Noter for Kvednatunet as Organisasjonsnr. 990579644



Kvednatunet as

## Noter 2018

Andre opplysninger:

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

### Note 3 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktige fordringer	3 890 426	4 021 727
Kortsiktig gjeld til eierne	159 225	134 367

Avkastning på konsernfordringer og - gjeld i regnskapsåret:

Renteinntekter fra konsernselskaper kr.30.217

Det er regnet rente etter reglene om maksimal rente uten beskatning for fordringen. På kortsiktig konserngjeld er det ikke regnet renter.

### Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-146 160
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-44 320
= <b>Inntekt</b>	<b>-190 480</b>

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= <b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>0</b>
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>



Kvednatunet as

## Noter 2018

### Note 5 - Varer

#### Langsiktige tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode. Fortjeneste inntektsføres ikke før prosjektene er fullført.

	I år
Omfang av igangværende prosjekter	49.622.355

### Note 6 - Kundefordringer

	I år	I fjor
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	0	0

### Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen bundne bankinnskudd i form av skattetrekkinnskudd.



Kvednatunet as

## Noter 2018

### Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 4 000 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 4 000 000.

Selskapet har 1 aksjonær.

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Grønhaug Holding as	989 131 834	4 000	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsmenn eier aksjer i selskapet.

Selskapet opplyser at pr.31.12.2018 er egenkapitalen i selskapet mindre enn 50% av aksjekapitalen. Selskapet har imidlertid merverdier mellom balanseført verdi på eiendommen og virkelig verdi slik at det antas å ikke medføre risiko for å påføre kreditorene tap ved at virksomheten drives videre. Selskapet opplyser videre at ett større boligprosjekt er under bygging som vil gi god avkastning de neste årene.

### Note 9 - Udekket tap

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	4 000 000	-2 421 896	1 578 104
Anvendt til årsresultat		-146 160	-146 160
<b>Pr 31.12.</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-2 568 056</b>	<b>1 431 944</b>

### Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0,-.

Pantsettelse	I år
Gjeld sikret med pant	18.586.881,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

I tillegg er det etablert selvskyldnerkausjon fra Grønhaug Holding as org.nr:989131834 på kr.27.000.000,-



Kvednatunet as

## Noter 2018

<b>Pantsettelsler</b>	<b>I år</b>
Gjeld sikret med pant	15.300.000,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
gnr.114, bnr.51 og 54 i Karmøy	
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

Det er også etablert pant i aksjer i Nordsjø Kontorpark as, Haugesund Golfpark as, Grønhaug eiendom 2 as, Karmsundgaten 56 as og Raglamyrveien 20 as.

<b>Pantsettelsler</b>	<b>I år</b>
Gjeld sikret med pant	43.007.583,-
<b>Pantsatte eiendeler:</b>	
gnr.29, bnr.98 i Haugesund	64.022.132
gnr.114, bnr.51 og 54 i Karmøy	
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>64.022.132</b>

Til sikkerhet for byggelånet er det også etablert pant i aksjer i Nordsjø Kontorpark as, Haugesund Golfpark as, Grønhaug eiendom 2 as, Karmsundgaten 56 as og Raglamyrveien 20 as.