



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 582 672
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CREA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Elvesvingen 23
2003 LILLESTRØM

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: Eirik Dulrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.08.2020

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, 30.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		19 780 855	11 562 261
Annen driftsinntekt			70
Sum inntekter		19 780 855	11 562 331
Kostnader			
Varekostnad	6	21 197 711	11 157 168
Lønnskostnad	4	1 134 035	1 447 524
Annen driftskostnad	4	1 027 342	804 864
Sum kostnader		23 359 088	13 409 556
Driftsresultat		-3 578 233	-1 847 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 689	266
Sum finansinntekter		2 689	266
Annen rentekostnad	3	433 270	106 806
Sum finanskostnader		433 270	106 806
Netto finans		-430 581	-106 540
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 008 814	-1 953 765
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 008 814	-1 953 765
Årsresultat	2	-4 008 814	-1 953 765
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 008 814	-1 953 765
Totalresultat		-4 008 814	-1 953 765
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-4 008 814	-1 953 765
Sum overføringer og disponeringer	2	-4 008 814	-1 953 765



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer			19 500
Sum finansielle anleggsmidler			19 500
Sum anleggsmidler		0	19 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 7, 10	3 478 145	10 864 137
Fordringer			
Kundefordringer		359 594	162 500
Andre kortsiktige fordringer		160 121	374 758
Sum fordringer		519 715	537 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	79 008	89 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		79 008	89 250
Sum omløpsmidler		4 076 867	11 490 646
SUM EIENDELER		4 076 867	11 510 146
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	2 475 000	2 475 000
Sum innskutt egenkapital		2 475 000	2 475 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9		
Udekket tap		6 732 043	2 723 229
Sum opptjent egenkapital		-6 732 043	-2 723 229
Sum egenkapital	2, 9	-4 257 043	-248 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 061 702	6 512 559
Sum annen langsiktig gjeld		1 061 702	6 512 559
Sum langsiktig gjeld		1 061 702	6 512 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 780	43 594
Leverandørgjeld		1 224 988	1 833 200
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter	5	76 851	93 381
Annen kortsiktig gjeld	3	5 920 588	3 275 640
Sum kortsiktig gjeld		7 272 207	5 245 815
Sum gjeld		8 333 910	11 758 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 076 867	11 510 146



Electronic signature

Signed by
Dulsrud, Erlend
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
31.08.2020 09.39.23
Date of birth
1979-06-27

Signed by
Dulsrud, Helge
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
31.08.2020 09.34.17
Date of birth
1951-04-11

Signed by
Dulsrud, Eirik
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
31.08.2020 09.33.56
Date of birth
1975-09-30



Årsregnskap 2019 for Crea Eiendom AS

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

ECONOMICS & IT



Resultatregnskap			
Crea Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		19 780 855	11 562 261
Annen driftsinntekt		0	70
Sum driftsinntekter		19 780 855	11 562 331
Varekostnad	6	21 197 711	11 157 168
Lønnskostnad	4	1 134 035	1 447 524
Annen driftskostnad	4	1 027 342	804 864
Sum driftskostnader		23 359 088	13 409 556
Driftsresultat		-3 578 233	-1 847 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 689	266
Annen rentekostnad	3	433 270	106 806
Resultat av finansposter		-430 581	-106 540
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 008 814	-1 953 765
Ordinært resultat		-4 008 814	-1 953 765
Årsresultat	2	-4 008 814	-1 953 765
Overføringer			
Overført til udekket tap		4 008 814	1 953 765
Sum overføringer	2	-4 008 814	-1 953 765

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Crea Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	19 500
Sum finansielle anleggsmidler		0	19 500
Sum anleggsmidler		0	19 500
Omløpsmidler			
Prosjekt i arbeid	6, 7, 10	3 478 145	10 864 137
Fordringer			
Kundefordringer		359 594	162 500
Andre kortsiktige fordringer		160 121	374 758
Sum fordringer		519 715	537 258
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	79 008	89 250
Sum omløpsmidler		4 076 867	11 490 646
Sum eiendeler		4 076 867	11 510 146

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Crea Eiendom AS			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	2 475 000	2 475 000
Sum innskutt egenkapital		2 475 000	2 475 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-6 732 043	-2 723 229
Sum opptjent egenkapital		-6 732 043	-2 723 229
Sum egenkapital	2, 9	-4 257 043	-248 229
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 061 702	6 512 559
Sum annen langsiktig gjeld		1 061 702	6 512 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 780	43 594
Leverandørgjeld		1 224 988	1 833 200
Skyldig offentlige avgifter	5	76 851	93 381
Annen kortsiktig gjeld	3	5 920 588	3 275 640
Sum kortsiktig gjeld		7 272 207	5 245 815
Sum gjeld		8 333 910	11 758 374
Sum egenkapital og gjeld		4 076 867	11 510 146
Lillestrøm den, 19.08.2020 Styret i Crea Eiendom AS			
_____ Helge Dulsrud styreleder	_____ Erlend Dulsrud styremedlem	_____ Eirik Dulsrud styremedlem/daglig leder	

Utarbeidet av ECIT



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varer/prosjekter i arbeid

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. Prosjekter i arbeid klassifiseres som varer og inntektsføres etter fullført kontraktsmetode i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter og kostnader balanseføres i produksjonsperioden som varelager til minimumskost. Inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres ved ferdigstillelse.

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 .



Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Crea Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 125	600,00	2 475 000
Sum	4 125		2 475 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Eirik Dulsrud	1 375	33,3	33,3
Erlend Dulsrud	1 375	33,3	33,3
Helge Dulsrud	1 375	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	4 125	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Eirik Dulsrud	styremedlem/daglig leder	1 375
Helge Dulsrud	styreleder	1 375
Erlend Dulsrud	styremedlem	1 375

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	2 475 000	-2 723 229	-248 229
Årets resultat		-4 008 814	-4 008 814
Pr 31.12.2019	2 475 000	-6 732 043	-4 257 043



Note 3 Mellomværende til aksjonærer og nærstående

Navn	Rolle	2019	2018
Eirik Dulsrud	Aksjonær, styremedlem, daglig leder	1 715 398	1 589 426
Erlend Dulsrud	Styremedlem	706 846	401 028
Helge Dulsrud	Styreleder	131 690	0
Sum gjeld til aksjonærer og nærstående		2 553 934	1 990 454

Mellomværende til aksjonærer og nærstående er totalt renteberegnet med kr 33 133 i 2019. Beløp er tillagt saldo. Normrente er benyttet.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på lånene, men gjøres når selskapet har tilstrekkelig likviditet.

Utarbeidet av ECIT



Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	830 109	1 381 759
Arbeidsgiveravgift	117 330	198 307
Pensjonskostnader	3 193	6 372
Andre ytelser	183 403	-138 913
Sum	1 134 035	1 447 524

Gjennomsnittlig antall årsverk: 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	755 833	104 400
Pensjonsutgifter		
Annen godtgjørelse	4 907	154

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnadsført pensjonskostnader gjelder forpliktelser fra tidligere år.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 utgjør kr 33 250.

Note 5 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 48 117 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 48 067.

Note 6 Prosjekter i arbeid

	2019	2018
Prosjekter i arbeid	3 478 145	10 864 137
Sum netto varelager	3 478 145	10 864 137
Varekostnad totalt i perioden	21 197 711	11 157 168



Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 061 702	6 512 559
Sum	1 061 702	6 512 559
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Faste eiendommer	3 478 145	10 864 137
Sum	3 478 145	10 864 137

Lånet har sikkerhet i eiendommen med panterett på kr 4 600 000.

Utarbeidet av ECIT



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 008 814	-1 953 765
Permanente forskjeller	0	2 375
Endring i midlertidige forskjeller	277 063	-270 562
Skattepliktig inntekt	-3 731 751	-2 221 952
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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	2018	Endring
Varebeholdning	0	277 063	277 063
Sum	0	277 063	277 063
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 716 794	-2 985 044	3 731 751
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 716 794	2 707 980	-4 008 814
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 9 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er i sin helhet tapt pr. 31.12 og styret erkjenner at handleplikten dermed har inntrådt.

Selskapet gikk i 2019 på et relativt stort tap på en enebolig ført opp i egenregi. Dette huset var i utgangspunktet planlagt solgt i 2018, men ble forsinket og solgt etter lang tid på markedet til langt lavere pris enn som var budsjettert med.

Etter en krevende periode for selskapet ser prosjektporteføljen for 2020-2021 langt sterkere ut, dette argumenteres i at det ligger betydelige merverdier i selskapets pågående prosjekter.

Selskapet som har vært inne i en krevende periode, sikrer tilstrekkelig likviditet via innlån fra sine aksjonærer.

Styret har tro på at tapt egenkapital vil kunne hentes inn innen utgangen av 2020/2021.

Note 10 Lån og sikkerhetsstillelse

Samlede ikke regnskapsførte garantiforpliktelser utgjør kr 250 972 pr. 31.12.2019.

Dette er kontraktsgaranti ihht. bustadsoppføringsloven §12.1.b.

Garantien gjelder 5 år fra overlevering av eiendommen.

Prosjektet er ikke avsluttet pr. 31.12.2019.



Til generalforsamlingen i Crea Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Crea Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 008 814. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accountants Firms

SIGNICAT



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.

Lillestrøm, 31. august 2020
SLM Revisjon AS

Jan Ove Hofseth
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

HOFSETH, JAN OVE



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

31.08.2020 16.01.32

Fødselsdato

181172

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.