



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 248 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EFTELØT EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o AS Kongsberg Tomteselskap
Dyrmyrgata 35
3611 KONGSBERG

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: Øyvind Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2020

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, 18.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 125 000	1 916 000
Sum inntekter		1 125 000	1 916 000
Kostnader			
Varekostnad	1, 6	1 009 936	1 870 351
Annen driftskostnad	6	55 716	72 251
Sum kostnader		1 065 652	1 942 602
Driftsresultat		59 348	-26 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			21
Sum finansinntekter			21
Annen rentekostnad		212 297	238 565
Sum finanskostnader		212 297	238 565
Netto finans		-212 297	-238 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-152 949	-265 146
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-152 949	-265 146
Årsresultat		-152 949	-265 146
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-152 949	-265 146
Totalresultat		-152 949	-265 146
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-152 949	-265 146
Sum overføringer og disponeringer		-152 949	-265 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		482 018	578 423
Sum finansielle anleggsmidler		482 018	578 423
Sum anleggsmidler		482 018	578 423
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 216 901	7 034 374
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		43 750	43 750
Sum fordringer		43 750	43 750
Sum omløpsmidler		6 260 651	7 078 124
SUM EIENDELER		6 742 669	7 656 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	550 000	550 000
Overkurs		4 250 000	4 250 000
Annen innskutt egenkapital		-13 940	-13 940
Sum innskutt egenkapital		4 786 060	4 786 060
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 253 688	3 100 739
Sum opptjent egenkapital		-3 253 688	-3 100 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	3	1 532 372	1 685 321
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	2	3 856 969	4 478 500
Sum annen langsiktig gjeld		3 856 969	4 478 500
Sum langsiktig gjeld		3 856 969	4 478 500
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 353 328	1 492 726
Sum kortsiktig gjeld		1 353 328	1 492 726
Sum gjeld		5 210 297	5 971 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 742 669	7 656 547



Efteløt Eiendomsutvikling AS

org. nr. 999 248 551

Årsregnskap

2019



Resultatregnskap

Efteløt Eiendomsutvikling AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		1 125 000	1 916 000
Sum driftsinntekter		1 125 000	1 916 000
Varekostnad	1, 6	1 009 936	1 870 351
Annen driftskostnad	6	55 716	72 251
Sum driftskostnader		1 065 652	1 942 602
Driftsresultat		59 348	-26 602
Annen renteinntekt		0	21
Annen rentekostnad		212 297	238 565
Resultat av finansposter		-212 297	-238 544
Ordinært resultat før skattekostnad		-152 949	-265 146
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årsresultat		-152 949	-265 146
Overføringer			
Overført til udekket tap		152 949	265 146
Sum overføringer		-152 949	-265 146

Side 2



Balanse

Efteløt Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		482 018	578 423
Sum anleggsmidler		482 018	578 423
Omløpsmidler			
Påløpt prosjektkostnad		5 710 156	6 434 683
Kostpris tomter		506 745	599 691
Sum prosjektbeholdning	1, 7	6 216 901	7 034 374
Andre kortsiktige fordringer		43 750	43 750
Sum omløpsmidler		6 260 651	7 078 124
Sum eiendeler		6 742 669	7 656 547




Balanse

Efteløt Eiendomsutvikling AS

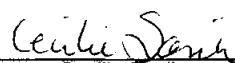
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	550 000	550 000
Overkurs		4 250 000	4 250 000
Annen innskutt egenkapital - stiftelsesutgifter		-13 940	-13 940
Sum innskutt egenkapital		4 786 060	4 786 060
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-3 253 688	-3 100 739
Sum opptjent egenkapital		-3 253 688	-3 100 739
Sum egenkapital	3	1 532 372	1 685 321
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	2	3 856 969	4 478 500
Sum annen langsiktig gjeld		3 856 969	4 478 500
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		1 353 328	1 492 726
Sum kortsiktig gjeld		1 353 328	1 492 726
Sum gjeld		5 210 297	5 971 226
Sum egenkapital og gjeld		6 742 669	7 656 547

Kongsberg, 20.04.2020

Styret i Efteløt Eiendomsutvikling AS


Øyvind Holm
styreleder


Ole Gustav Lia
styremedlem


Cecilie Sævik
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Selskapet benytter fullført kontraktsmetode, og inntektsføring ved salg skjer derfor på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning består av tomter under utvikling. Direkte og indirekte kostnader, samt inntekter, beholdningsføres frem til ferdigstillelse. Til fradrag i verdien går eventuelle solgte tomtearealer. Prosjektkostnader inkluderer innkjøpte eiendommer, investeringer i eiendommene, administrasjonskostnader samt finanskostnader. Selskapet inntektsfører etter fullført kontraktsmetode.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Note 1 Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning

	2019	2018
IB prosjektbeholdning	7 034 374	8 494 988
Påløpte prosjektkostnader	192 463	319 912
Kjøp av tomter		0
Solgte tomter kostnad	-1 009 936	-1 780 526
Mva kompensasjon	0	0
Nedskrivning	0	0
Prosjektbeholdning	6 216 901	7 034 374

Prosjektene omfatter grunnlagsinvesteringer til anskaffelseskost, med fradrag for kostnad for solgte tomter og avsetning for tap.

Selskapet har inngått en avtale med Kongsberg Kommune, om mva-kompensasjon på totalt kr 964 041. Refusjonsbeløpet vil utbetales over en periode på 10 år, og i sin helhet redusere prosjektbeholdningen i balansen.

Prosjektene anses realisert ved hjemmelsoverføring, og resultatføres i henhold til fullført kontrakts metode.

Prosjekter hvor forskudd fra kunder overstiger prosjektkostnadene vises under annen kortsiktig gjeld i balansen.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	43 750	43 750
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	43 750	43 750

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	3 856 969	4 478 500	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	3 856 969	4 478 500	0	0



Note 3 Egenkapital

Arets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	550 000	4 250 000	-13 940	-3 100 739	1 685 321
Årets resultat	0	0	0	-152 949	-152 949
Egenkapital 31.12.2019	550 000	4 250 000	-13 940	-3 253 688	1 532 372

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 550 000 består av 500 aksjer à kr. 1 100.

AS Kongsberg Tomteselskap eier samtlige aksjer.

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
Midlertidige forskjeller		
Prosjektbeholdning	-180 303	-130 840
Underskudd til fremføring	-3 087 325	-2 983 839
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 267 628	-3 114 679
Utsatt skattefordel	-718 878	-685 230
Ikke oppført utsatt skattefordel	718 878	685 230
Utsatt skatt i balansen	0	0
Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført	718 878	685 230

Fordeling av skattekostnaden

	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	0	0
Skattekostnad	0	0



Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Vederlag	0	0

Selskapet har ingen egne ansatte. Kostnader tilknyttet prosjektledelse faktureres fra morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap. Dette utgjorde i 2019 en kostnad i regnskapet på kr 25 001.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	22 500	9 000
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	6 750	6 500
Annen bistand	0	0
Sum	29 250	15 500

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapets eiendommer relatert til prosjektbeholdning inngår som en del av sikkerhetsstillelsen for lånet som er tatt opp av morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap mot konsernets bankforbindelse. Bokført verdi av prosjektbeholdning per 31.12.2019 er kr 6 216 901.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskapet som følge av det globale utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak i et forsøk på å begrense spredningen av viruset. Selskapet er en del av konsernet AS Kongsberg Tomteselskap. Konsernet er solid og har så langt god likviditet. Det foreligger heller ingen signaler fra vår bankforbindelse om restriksjoner i tilgang på kreditt. Rentenivået er fallende, noe som vil gi reduserte rentekostnader fremover. Dersom det skulle vise seg å være nødvendig, så foreligger det også muligheter for å redusere faste lønnskostnader og variable kostnader som eksterne konsulenttjenester. I tillegg vil det være naturlig å sette på vent anskaffelser i den grad det skal være nødvendig for å sikre tilstrekkelig likviditet.

Hittil har vi ikke grunnlag for å konstatere endringer i etterspørselen etter tomter og tomtefelt, men det er naturlig å anta at etterspørselen vil falle dersom konsekvensene av Covid-19 og tiltakene vil være langvarig, spesielt sett i lys av en eventuell økt arbeidsledighet. Vår evne til å levere vil være intakt så lenge de ansatte har mulighet for å være i arbeid. Det er imidlertid rimelig å forvente at ulike prosesser inn mot vår virksomhet vil ta lengre tid enn normalt, som følge av mindre kapasitet hos eksterne leverandører (konsulenter, kommunens planavdeling mv.).

Kredittrisikoen vurderes ikke å være særskilt påvirket av Covid-19 for AS Kongsberg Tomteselskap eller noen av datterselskapene. Innenfor privatmarkedet håndteres dette ved at private tomtekjøpere har godkjent finansiering før kjøpekontrakter signeres.



Til generalforsamlingen i Efteløt Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Efteløt Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Efteløt Eiendomsutvikling AS

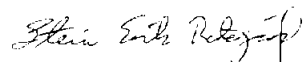
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 bokføringsikk i Norge.

Drammen, 20. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS



Stein Erik Rotegård
Statsautorisert revisor