



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 047 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVERDALSØY EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Skudestrand
4920 STAUBØ

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: Nils Olaf Evensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.01.2019

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, 07.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 960 000	1 235 000
Sum inntekter		3 960 000	1 235 000
Kostnader			
Varekostnad		3 536 760	850 311
Lønnskostnad	3	9 698	
Avskrivning	6	8 920	8 920
Annen driftskostnad		25 181	27 094
Sum kostnader		3 580 559	886 325
Driftsresultat		379 441	348 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		557	322
Sum finansinntekter		557	322
Annen finanskostnad		13 546	12 369
Sum finanskostnader		13 546	12 369
Netto finans		-12 989	-12 047
Ordinært resultat før skattekostnad		366 452	336 628
Skattekostnad på ordinært resultat	8	84 284	80 792
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 168	255 836
Årsresultat		282 168	255 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	282 168	255 836
Sum overføringer og disponeringer		282 168	255 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	5 345 356	205 160
Sum varige driftsmidler		5 345 356	205 160
Sum anleggsmidler		5 345 356	205 160
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 11		3 187 514
Fordringer			
Andre fordringer		9 698	11 410
Sum fordringer		9 698	11 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 758 229	498 774
Sum omløpsmidler		1 767 927	3 697 698
SUM EIENDELER		7 113 283	3 902 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 215 105	932 937
Sum opptjent egenkapital		1 215 105	932 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		1 615 105	1 332 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 800 000	2 479 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	600 000	
Sum annen langsiktig gjeld		5 400 000	2 479 000
Sum langsiktig gjeld		5 400 000	2 479 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	84 284	76 510
Annen kortsiktig gjeld	7	13 894	14 411
Sum kortsiktig gjeld		98 178	90 921
Sum gjeld		5 498 178	2 569 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 113 283	3 902 858



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	3 960 000	1 235 000
Driftskostnader			
Varekostnad		3 536 760	850 311
Lønnskostnad	3	9 698	0
Avskrivning	6	8 920	8 920
Annen driftskostnad		25 181	27 094
Sum driftskostnader		3 580 559	886 325
Driftsresultat		379 441	348 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		557	322
Annen finanskostnad		13 546	12 369
Netto finansposter		-12 989	-12 047
Ordinært resultat før skattekostnad		366 452	336 628
Skattekostnad på ordinært resultat	8	84 284	80 792
Årsresultat		282 168	255 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	9	282 168	255 836



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	5 345 356	205 160
Sum varige driftsmidler		5 345 356	205 160
Sum anleggsmidler		5 345 356	205 160
Omløpsmidler			
Varer	4, 11	0	3 187 514
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		9 698	11 410
Sum fordringer		9 698	11 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	1 758 229	498 774
Sum omløpsmidler		1 767 927	3 697 698
Sum eiendeler		7 113 283	3 902 858





Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

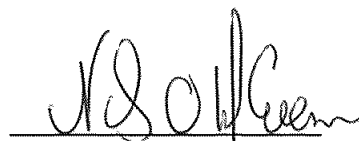
Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	1 215 105	932 937
Sum opptjent egenkapital		1 215 105	932 937
Sum egenkapital		1 615 105	1 332 937
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 800 000	2 479 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	600 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 400 000	2 479 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	8	84 284	76 510
Annen kortsiktig gjeld	7	13 894	14 411
Sum kortsiktig gjeld		98 178	90 921
Sum gjeld		5 498 178	2 569 921
Sum egenkapital og gjeld		7 113 283	3 902 858

31. desember 2018
Arendal, 10. januar 2019


Aabjørn Sandås
styremedlem


Mangor Ivan Sauvik
styremedlem


Nils Olaf Evensen
daglig leder, styreleder



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tomter skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 - Salgsinntekter

	2018	2017
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av råtomter	290 000	435 000
Salg av hytter/eiendom	3 670 000	800 000
	<u>3 960 000</u>	<u>1 235 000</u>

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Lønninger	8 500	0
Arbeidsgiveravgift	1 198	0
Sum	<u>9 698</u>	<u>0</u>

Selskapet har ingen fast ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er i 2018 ikke utbetalt godtgjørelse/honorar til selskapets styre. Det foreligger ingen avtaler om sluttvederlagsordning til daglig leder eller styrets leder.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Varer

	2018	2017
Varer under tilvirkning	0	3 187 514

Selskapet har i 2017 kjøpt inn en tomt som er utviklet og videresolgt i 2018, prosjektet ble satt i gang for egen regning og risiko uten at det forelå kontrakter om salg. Regnskapsmessig behandles dette som tilvirkning for lager.

Note 5 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2018.



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bryggeanlegg	Tomteanlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	376 264	267 734	643 998
	0	5 149 116	5 149 116
	<u>376 264</u>	<u>5 416 850</u>	<u>5 793 114</u>
Anskaffelseskost 31.12.	376 264	5 416 850	5 793 114
Akk.avskrivning 31.12.	-376 264	-71 494	-447 758
Balanseført pr. 31.12.	0	5 345 356	5 345 356
Årets avskrivninger	0	8 920	8 920
Økonomisk levetid	5 år	15 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2018	2017
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	600 000	0
Påløpte renter	<u>1 751</u>	<u>0</u>
Sum	<u>601 751</u>	<u>0</u>

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
Betalbar skatt	<u>84 284</u>	<u>76 510</u>
Årets totale skattekostnad	<u>84 284</u>	<u>76 510</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	366 452	336 628
Permanente forskjeller	0	4
Endring i midlertidige forskjeller	<u>0</u>	<u>-17 840</u>
Årets skattegrunnlag	<u>366 452</u>	<u>318 792</u>
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	84 284	76 510



Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	400 000	932 937	1 332 937
Årsresultat	0	282 168	282 168
Egenkapital 31.12.	400 000	1 215 105	1 615 105

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	400	1 000 kr	400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Surface Consultation AS, 1)	200	50 %	50 %
Hetland Agder AS, 2)	100	25 %	25 %
Sandås AS, 3)	100	25 %	25 %
Sum	400	100 %	100 %

- 1) Eiet 100 % av styrets leder Nils Olaf Evensen
- 2) Eiet 16 % av styremedlem Mangor Ivan Sauvik
- 3) Eiet 100 % av styremedlem Asbjørn Sandås

Note 11 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Gjeldsbrevlån DNB	4 800 000	2 479 000
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
Varer under tilvirkning	0	3 187 514
Tomter og andre grunnarealer	5 345 356	205 160
Sum	5 345 356	3 392 674

Selskapet har ingen gjeld med forfall over 5 år.