



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Nils Olaf Evensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.01.2020

### 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, 07.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	145 000	3 960 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>145 000</b>	<b>3 960 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			3 536 760
Lønnskostnad	3	11 410	9 698
Avskrivning	5	4 460	8 920
Annen driftskostnad		13 336	25 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 206</b>	<b>3 580 559</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>115 794</b>	<b>379 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 478	557
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 478</b>	<b>557</b>
Annen finanskostnad		199 917	13 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 917</b>	<b>13 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-198 439</b>	<b>-12 989</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-82 645</b>	<b>366 452</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-18 172	84 284
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-64 473</b>	<b>282 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-64 473</b>	<b>282 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	-64 473	282 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-64 473</b>	<b>282 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	18 172	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 172</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 827 089	5 345 356
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 827 089</b>	<b>5 345 356</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 845 261</b>	<b>5 345 356</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 698	9 698
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 698</b>	<b>9 698</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	4	<b>1 183 346</b>	<b>1 758 229</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 193 044</b>	<b>1 767 927</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 038 305</b>	<b>7 113 283</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 150 633	1 215 105



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 150 633</b>	<b>1 215 105</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 550 633</b>	<b>1 615 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 800 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 400 000</b>	<b>5 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		53 766	
Betalbar skatt	7		84 284
Annen kortsiktig gjeld	6	33 906	13 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 672</b>	<b>98 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 487 672</b>	<b>5 498 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 038 305</b>	<b>7 113 283</b>



**Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

---

## **Årsrapport for 2019**

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



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	<u>145 000</u>	<u>3 960 000</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	3 536 760
Lønnskostnad	3	11 410	9 698
Avskrivning	5	4 460	8 920
Annen driftskostnad		<u>13 336</u>	<u>25 181</u>
Sum driftskostnader		<u>29 206</u>	<u>3 580 559</u>
Driftsresultat		<u>115 794</u>	<u>379 441</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 478	557
Annen finanskostnad		<u>199 917</u>	<u>13 546</u>
Netto finansposter		<u>-198 439</u>	<u>-12 989</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-82 645</u>	<u>366 452</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>-18 172</u>	<u>84 284</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-64 473</u>	<u>282 168</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-64 473</u>	<u>282 168</u>

---



**Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	7	18 172	0
Sum immaterielle eiendeler		18 172	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	5 827 089	5 345 356
Sum varige driftsmidler		5 827 089	5 345 356
Sum anleggsmidler		5 845 261	5 345 356
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		9 698	9 698
Sum fordringer		9 698	9 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	1 183 346	1 758 229
Sum omløpsmidler		1 193 044	1 767 927
Sum eiendeler		7 038 305	7 113 283



**Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	1 150 633	1 215 105
Sum opptjent egenkapital		1 150 633	1 215 105
Sum egenkapital		1 550 633	1 615 105
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 800 000	4 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	600 000	600 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 400 000	5 400 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		53 766	0
Betalbar skatt	7	0	84 284
Annen kortsiktig gjeld	6	33 906	13 894
Sum kortsiktig gjeld		87 672	98 178
Sum gjeld		5 487 672	5 498 178
Sum egenkapital og gjeld		7 038 305	7 113 283

31. desember 2019  
Arendal, 16. januar 2020

  
Asbjørn Sandås  
styremedlem

  
Nils Olaf Evensen  
daglig leder, styreleder

  
Alf Jørgen Fjærtu  
styremedlem



## **Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2019**

#### **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 2019

#### Note 2 - Salgsinntekter

	2019	2018
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salg av råtomter	290 000	290 000
Salg av hytter/eiendom	0	3 670 000
	<u>290 000</u>	<u>3 960 000</u>

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	2019	2018
Lønninger	10 000	8 500
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 198
Sum	<u>11 410</u>	<u>9 698</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 2019 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 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2019.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Bryggeanlegg	Tomter	Tomter under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	376 264	267 734	5 149 116	5 793 114
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	486 193	486 193
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>376 264</b>	<b>267 734</b>	<b>5 635 309</b>	<b>6 279 307</b>
Akk.avskrivning 31.12.	-376 264	-75 954	0	-452 218
<b>Balanseført pr. 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>191 780</b>	<b>5 635 309</b>	<b>5 827 089</b>
Årets avskrivninger	0	4 460	0	4 460



**Tverdalsøy Eiendomsselskap AS**

**Noter til regnskapet for 2019**

**Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**

<i>Gjeld</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Forfall > 1 år etter regnsk.årets slutt	600 000	600 000
Påløpte renter	19 751	1 751
Sum	<u>619 751</u>	<u>601 751</u>

**Note 7 - Skatt**

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Betalbar skatt	0	84 284
Endring utsatt skatt	-18 172	0
Årets totale skattekostnad	<u>-18 172</u>	<u>84 284</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-82 645	366 452
Permanente forskjeller	43	0
Årets skattegrunnlag	<u>-82 602</u>	<u>366 452</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	84 284

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-82 602</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-82 602</u>	<u>0</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-18 172	0

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	400 000	1 215 105	1 615 105
Årsresultat	0	-64 473	-64 473
Egenkapital 31.12.	<u>400 000</u>	<u>1 150 632</u>	<u>1 550 632</u>



## Tverdalsøy Eiendomsselskap AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
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 %
<b>Sum</b>	<b>400</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

1) Eiet 100 % av styrets leder Nils Olaf Evensen

2) Eiet 20 % av styremedlem Alf Jørgen Fjærbu

3) Eiet 100 % av styremedlem Asbjørn Sandås

#### Note 10 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2019	2018
Gjeldsbrevlån DNB	4 800 000	4 800 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2019	2018
Tomter og andre grunnarealer	5 827 089	5 345 356

Selskapet har ingen gjeld med forfall over 5 år.