



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 375 989
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJELLER EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fiolbakken 11
2007 KJELLER

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: Kristian Nitteberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2019

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 447 760	23 286 212
Annen driftsinntekt		182 498	60 000
Sum inntekter		16 630 259	23 346 212
Kostnader			
Varekostnad		14 011 316	23 773 676
Avskrivning på varige driftsmidler	2	13 892	17 068
Annen driftskostnad	1	284 130	137 885
Sum kostnader		14 309 339	23 928 629
Driftsresultat		2 320 920	-582 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	89 157	6 420
Finansinntekt		715	182
Sum finansinntekter		89 872	6 602
Annen rentekostnad		347 180	308 105
Finanskostnad		348	1 277
Sum finanskostnader		347 529	309 382
Netto finans		-257 657	-302 780
Ordinært resultat før skattekostnad		2 063 263	-885 196
Skattekostnad på ordinært resultat	3	474 693	-203 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 588 571	-681 811
Årsresultat		1 588 571	-681 811
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 588 571	-681 811
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		141 896	
Overføringer annen egenkapital		1 446 674	-681 811



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		1 588 571	-681 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 133	205 093
Sum immaterielle eiendeler		3 133	205 093
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 133 007	1 133 007
Maskiner og anlegg	2		10 767
Aktiverte kostnader	2	34 375	
Sum varige driftsmidler		1 167 382	1 143 774
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	1 837 500	
Sum finansielle anleggsmidler		1 847 500	
Sum anleggsmidler		3 018 015	1 348 867
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	5	8 894 789	7 209 975
Sum varer		8 894 789	7 209 975
Fordringer			
Kundefordringer			34 305
Andre fordringer		8 840	31 972
Sum fordringer		8 840	66 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 795	133 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		102 795	133 660
Sum omløpsmidler		9 006 424	7 409 911
SUM EIENDELER		12 024 439	8 758 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	2 690 000	2 690 000
Sum innskutt egenkapital		2 690 000	2 690 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 736 766	290 091
Sum opptjent egenkapital		1 736 766	290 091
Sum egenkapital		4 426 766	2 980 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 085 961	
Sum annen langsiktig gjeld		2 085 961	
Sum langsiktig gjeld		2 085 961	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		3 360 000
Leverandørgjeld		298 748	162 469
Betalbar skatt	3	230 348	
Kortsiktig konserngjeld	5	3 511 202	2 252 059
Annen kortsiktig gjeld		1 471 414	4 159
Sum kortsiktig gjeld		5 511 712	5 778 687
Sum gjeld		7 597 673	5 778 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 024 439	8 758 778



**Årsregnskap 2018
for
Kjeller Eiendomsutvikling AS**

Org. nummer: 994375989



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 447 760	23 286 212
Annen driftsinntekt		182 498	60 000
Sum driftsinntekter		16 630 259	23 346 212
Driftskostnader			
Varekostnad		14 011 316	23 773 676
Avskrivning på varige driftsmidler	2	13 892	17 068
Annen driftskostnad	1	284 130	137 885
Sum driftskostnader		14 309 339	23 928 629
Driftsresultat		2 320 920	(582 417)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt	4	89 157	6 420
Finansinntekt		715	182
Rentekostnad		347 180	308 105
Finanskostnad		348	1 277
Netto finansposter		(257 657)	(302 780)
Ordinært resultat før skattekostnad		2 063 263	(885 196)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	474 693	(203 385)
ÅRSRESULTAT		1 588 571	(681 811)
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		141 896	0
Overføringer annen egenkapital		1 446 674	(681 811)
Sum overføringer og disponeringer		1 588 571	(681 811)



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 133	205 093
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	2	0	10 767
Aktiverte kostnader	2	34 375	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	10 000	0
Lån til tilknyttet selskap	4	1 837 500	0
Sum anleggsmidler		1 885 008	215 860
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning	5	10 027 796	8 342 982
Fordringer			
Kundefordringer		0	34 305
Andre fordringer		8 840	31 972
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		102 795	133 660
Sum omløpsmidler		10 139 431	8 542 918
SUM EIENDELER		12 024 439	8 758 778

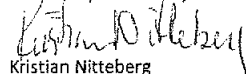


Kjeller Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	2 690 000	2 690 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 736 766	290 091
Sum egenkapital		4 426 766	2 980 091
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 085 961	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 085 961	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	3 360 000
Leverandørgjeld		298 748	162 469
Betalbar skatt	3	230 348	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	3 511 202	2 252 059
Annen kortsiktig gjeld		1 471 414	4 159
Sum kortsiktig gjeld		5 511 712	5 778 687
Sum gjeld		7 597 673	5 778 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 024 439	8 758 778

Lillestrøm, dato 12/4-2019


Kristian Nitteberg
Styrets leder/ Daglig leder



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

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

a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved utvikling og salg av eiendommer skjer ved fullført kontrakt metode.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

d) Varer

Varer består av eiendomsprosjekter under oppføring. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Byggelånsrenter tillegges kostpris på prosjektene.

e) 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.

f) Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel 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.



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2018

Note 1 - Ytelser/godtgjørelser til styret, daglig leder og revisor

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- forpliktelse	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	0	0	0	0
Styremedlemmer	0	0	0	0

Det er ikke tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Daglig leder og styret har ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet ovenfor ansatte, daglig leder, styremedlemmer, aksjonærer eller nærstående til disse.

Ytelser til revisor

Revisjon	18 937
Andre tjenester	9 844
Samlet honorar til revisor	28 781

Honorar til revisor er inklusive merverdiavgift.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg	Aktiverte kostnader	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	85 338	0	85 338
+ Tilgang	0	37 500	37 500
Anskaffelseskost pr. 31/12	85 338	37 500	122 838
Akk. av/nedskr. pr 1/1	74 570	0	74 570
+ Ordinære avskrivninger	10 767	3 125	13 892
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	85 338	3 125	88 463
Balanseført verdi pr 31/12	0	34 375	34 375
Prosentsats for ord. avskr.	20-20	17-17	



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2018

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2018
Resultat før skattekostnader	2 063 263
Endring i midlertidige forskjeller	-2 951
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	-874 517
Ytet konsernbidrag	184 281
= Inntekt	1 001 514

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2018
Beregnet skatt av årets resultat	272 733
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	201 960
= Ordinær skattekostnad	474 693

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	272 733
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-42 385
= Betalbar skatt i balansen	230 348

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-14 245	-17 196
- Fremførbart skattemessig underskudd	0	874 517
Sum negative forskjeller	14 245	891 713
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-14 245	-891 713
Balanseført utsatt skattefordel	3 133	205 093

Note 4 - Investeringer i tilknyttet selskap

Det tilknyttende selskapet er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Pr. 31. desember eier selskapet aksjer i følgende datterselskap/tilknyttede selskap:

Selskapets navn:	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Bokført verdi	Egenkapital pr. 31.12.18	Resultat 2018
Haaversen AS	Skedsmo	33,33%	33,33%	10 000	-384 436	-408 866

Det er gitt lån til tilknyttet selskap på kr 1 837 500, dette er inkludert renter på kr 87 500.



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2018

Note 5 - Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0

Pantsettelse	2018	2017
Gjeld sikret med pant	2 085 961	3 360 000

Pantsatte eiendeler:

Varebeholdning, eiendom under utvikling	10 027 796	8 342 982
---	------------	-----------

Mellomværende med konsernselskap

	I år	I fjor
Gjeld til Kjeller Bygg AS (søsterselskap)	2 196 140	2 052 468
Gjeld til Breed AS (morselskap - konsernbidrag)	184 281	0
Gjeld til Brees AS (morselskap)	1 130 781	199 591

Note 6 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 690 000	290 091	2 980 091
Tilført fra årsresultat		1 446 674	1 446 674
Pr 31.12.	2 690 000	1 736 766	4 426 766

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 2690 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 690 000. Selskapet har kun en aksjeklasse. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Breed AS	2 690 (100%)

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Daglig leder:	2 690 (100%)



Revisorkollegiet

Til generalforsamlingen i
Kjeller Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kjeller Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 588 571. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 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 (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.

Styret 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 intern kontroll 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 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>



Revisorkollegiet

Uttalelse om øvrige 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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 6. mai 2019

Revisorkollegiet AS

John Arild Delsbekk
Statsautorisert revisor