



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	888 299 602
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Holterveien 2A 1448 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Geir Arild Nikolaisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		62 100 000	
Annen driftsinntekt		5 329 491	5 010 797
Sum inntekter		67 429 491	5 010 797
Kostnader			
Varekostnad		52 158 028	72 096
Lønnskostnad	1	2 558 894	2 610 254
Avskrivning av driftsmidler	2	2 607 526	2 610 475
Annen driftskostnad		3 190 830	2 556 413
Sum kostnader		60 515 278	7 849 239
Driftsresultat		6 914 213	-2 838 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			500 000
Annen renteinntekt		581 540	514 359
Sum finansinntekter		581 540	1 014 359
Annen rentekostnad		3 342 349	2 805 139
Sum finanskostnader		3 342 349	2 805 139
Netto finans		-2 760 809	-1 790 779
Ordinært resultat før skattekostnad		4 153 404	-4 629 220
Skattekostnad på resultat	3	707 011	-730 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 446 393	-3 898 292
Årsresultat	4	3 446 393	-3 898 292
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 446 393	-3 898 292
Totalresultat		3 446 393	-3 898 292
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap		1 023 692	-1 023 692
Avsatt til annen egenkapital		2 422 701	-2 874 600
Sum overføringer og disponeringer		3 446 393	-3 898 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	29 702 834	32 178 525
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	218 369	350 204
Sum varige driftsmidler		29 921 203	32 528 729
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	4 572 234	3 809 335
Sum finansielle anleggsmidler		4 627 234	3 864 335
Sum anleggsmidler		34 548 437	36 393 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	31 231 034	74 424 715
Fordringer			
Kundefordringer		498 950	790 299
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	29 103 738	19 682 119
Sum fordringer		29 602 688	20 472 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		449 004	6 896 566
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		449 004	6 896 566
Sum omløpsmidler		61 282 726	101 793 700
SUM EIENDELER		95 831 163	138 186 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	7 150 000	7 150 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		7 150 000	7 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 422 701	
Udekket tap			1 023 692
Sum opptjent egenkapital		2 422 701	-1 023 692
Sum egenkapital	4	9 572 701	6 126 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	42 398 994	43 837 273
Sum annen langsiktig gjeld		42 398 994	43 837 273
Sum langsiktig gjeld		42 398 994	43 837 273
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 404 142	76 241 994
Leverandørgjeld	8	8 600 543	2 912 152
Betalbar skatt	3	707 011	
Skyldig offentlige avgifter		115 322	308 844
Annen kortsiktig gjeld		2 032 450	8 760 192
Sum kortsiktig gjeld		43 859 468	88 223 183
Sum gjeld		86 258 462	132 060 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 831 163	138 186 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 531518

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 299 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Holterveien 2A
1448 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Geir Arild Nikolaisen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 888 299 602
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		62 100 000	
Annen driftsinntekt		5 329 491	5 010 797
Sum inntekter		67 429 491	5 010 797
Kostnader			
Varekostnad		52 158 028	72 096
Lønnskostnad	1	2 558 894	2 610 254
Avskrivning av driftsmidler	2	2 607 526	2 610 475
Annen driftskostnad		3 190 830	2 556 413
Sum kostnader		60 515 278	7 849 239
Driftsresultat		6 914 213	-2 838 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			500 000
Annen renteinntekt		581 540	514 359
Sum finansinntekter		581 540	1 014 359
Annen rentekostnad		3 342 349	2 805 139
Sum finanskostnader		3 342 349	2 805 139
Netto finans		-2 760 809	-1 790 779
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	4 153 404	-4 629 220
		707 011	-730 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 446 393	-3 898 292
Årsresultat	4	3 446 393	-3 898 292
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 446 393	-3 898 292
Totalresultat		3 446 393	-3 898 292
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 023 692	-1 023 692
Avsatt til annen egenkapital		2 422 701	-2 874 600
Sum overføringer og disponeringer		3 446 393	-3 898 292



Organisasjonsnr: 888 299 602
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	29 702 834	32 178 525
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	218 369	350 204
Sum varige driftsmidler		29 921 203	32 528 729
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
Investeringer i	5	30 000	30 000
tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet			
selskap og felles	6	4 572 234	3 809 335
kontrollert virksomhet			
Sum finansielle		4 627 234	3 864 335
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		34 548 437	36 393 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	31 231 034	74 424 715
Fordringer			
Kundefordringer			
		498 950	790 299
Andre kortsiktige			
fordringer	6, 8	29 103 738	19 682 119
Sum fordringer		29 602 688	20 472 418
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		449 004	6 896 566
Sum bankinnskudd,		449 004	6 896 566
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		61 282 726	101 793 700
SUM EIENDELER		95 831 163	138 186 764
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	7 150 000	7 150 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		7 150 000	7 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 422 701	
Udekket tap			1 023 692
Sum opptjent egenkapital		2 422 701	-1 023 692
Sum egenkapital	4	9 572 701	6 126 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	42 398 994	43 837 273
Sum annen langsiktig gjeld		42 398 994	43 837 273
Sum langsiktig gjeld		42 398 994	43 837 273
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		32 404 142	76 241 994
Leverandørgjeld	8	8 600 543	2 912 152
Betalbar skatt	3	707 011	
Skyldig offentlige avgifter		115 322	308 844
Annen kortsiktig gjeld		2 032 450	8 760 192
Sum kortsiktig gjeld		43 859 468	88 223 183
Sum gjeld		86 258 462	132 060 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 831 163	138 186 764



Organisasjonsnr: 888 299 602
KREATIV EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 for Kreativ Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Kreativ Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		62 100 000	0
Annen driftsinntekt		5 329 491	5 010 797
Sum driftsinntekter		67 429 491	5 010 797
Varekostnad		52 158 028	72 096
Lønnskostnad	1	2 558 894	2 610 254
Avskrivning av driftsmidler	2	2 607 526	2 610 475
Annen driftskostnad		3 190 830	2 556 413
Sum driftskostnader		60 515 278	7 849 239
Driftsresultat		6 914 213	-2 838 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	500 000
Annen renteinntekt		581 540	514 359
Annen rentekostnad		3 342 349	2 805 139
Resultat av finansposter		-2 760 809	-1 790 779
Resultat før skattekostnad		4 153 404	-4 629 220
Skattekostnad på resultat	3	707 011	-730 928
Resultat		3 446 393	-3 898 292
Årsresultat	4	3 446 393	-3 898 292
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 023 692	0
Avsatt til annen egenkapital		2 422 701	-2 874 600
Overført til udekket tap		0	1 023 692
Sum overføringer		3 446 393	-3 898 292

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kreativ Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	29 702 834	32 178 525
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	218 369	350 204
Sum varige driftsmidler		29 921 203	32 528 729
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap	6	4 572 234	3 809 335
Sum finansielle anleggsmidler		4 627 234	3 864 335
Sum anleggsmidler		34 548 437	36 393 064
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	7	31 231 034	74 424 715
Fordringer			
Kundefordringer		498 950	790 299
Andre kortsiktige fordringer	6, 8	29 103 738	19 682 119
Sum fordringer		29 602 688	20 472 418
Bankinnskudd, kontanter o.l.		449 004	6 896 566
Sum omløpsmidler		61 282 726	101 793 700
Sum eiendeler		95 831 163	138 186 764

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Kreativ Eiendomsutvikling AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	7 150 000	7 150 000
Sum innskutt egenkapital		7 150 000	7 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 422 701	0
Udekket tap		0	-1 023 692
Sum opptjent egenkapital		2 422 701	-1 023 692
Sum egenkapital	4	9 572 701	6 126 308
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	42 398 994	43 837 273
Sum annen langsiktig gjeld		42 398 994	43 837 273
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 404 142	76 241 994
Leverandørgjeld	8	8 600 543	2 912 152
Betalbar skatt	3	707 011	0
Skyldig offentlige avgifter		115 322	308 844
Annen kortsiktig gjeld		2 032 450	8 760 192
Sum kortsiktig gjeld		43 859 468	88 223 183
Sum gjeld		86 258 462	132 060 456
Sum egenkapital og gjeld		95 831 163	138 186 764

20.06.2023
Styret i Kreativ Eiendomsutvikling AS

_____ Erik Slæperud styremedlem	_____ Thomas Alm styremedlem
_____ Geir Arild Nikolaisen styreleder/daglig leder	_____ Christer Alm styremedlem

Utarbeidet av ECIT



Note0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Selskapet benytter fullført kontrakts metode ved regnskapsføring av prosjekter i arbeid. Dette innebærer at alle inntekter i et prosjekt bokføres i balansen inntil salg av prosjektet er gjennomført. Inntekter og kostnader i prosjektet resultatføres dermed samtidig med gjennomføring av salget. Leieinntekter inntektsføres i takt med at de opptjenes.

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.



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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser mm

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 148 077	2 183 069
Arbeidsgiveravgift	347 443	351 993
Pensjonskostnader	42 621	39 905
Andre ytelser	20 753	35 290
Sum	2 558 894	2 610 257

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	52 596 306	860 323	53 456 629
= Anskaffelseskost 31.12.22	52 596 306	860 323	53 456 629
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	22 893 472	641 954	23 535 426
= Bokført verdi 31.12.22	29 702 834	218 369	29 921 203
Årets ordinære avskrivninger	2 475 691	131 835	2 607 526
Økonomisk levetid	10-20 år	0-5 år	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	707 011	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-730 928
Skattekostnad ordinært resultat	707 011	-730 928
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 153 404	-4 629 224
Permanente forskjeller	1 000	-478 689
Endring i midlertidige forskjeller	3 898 513	268 679
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 839 231	0
Skattepliktig inntekt	3 213 686	-4 839 234
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	707 011	0
Sum betalbar skatt i balansen	707 011	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-7 958 641	-6 528 380	1 430 261
Varebeholdning	1 668 370	2 775 250	1 106 881
Gevinst – og tapskonto	5 445 480	6 806 851	1 361 371
Sum	-844 792	3 053 721	3 898 513
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-4 839 231	-4 839 231
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	844 792	1 785 510	940 718
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	7 150 000	0	-1 023 692	6 126 308
Årets resultat			3 446 393	3 446 393
Pr. 31.12.2022	7 150 000	0	2 422 701	9 572 701

Utarbeidet av ECIT



Note 5 Verdipapirer

	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Holterveien 2 A AS	100,0%	30 000	30 000
Sum		30 000	30 000
DS/FKV/TS			
Haneborgenga AS	50,0%	25 000	25 000
Sum		25 000	25 000
Sum verdipapirer		55 000	55 000

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens § 3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapet og det tilknyttede selskapet er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og aksjonærer

	2022	2021
Fordringer		
Langsiktig fordring på tilknyttet selskap	4 572 234	3 809 335
Kortsiktig fordring på tilknyttet selskap	4 177 500	4 177 500
Kortsiktige fordringer på konsernselskap	1 513	0
Kortsiktige fordring på aksjonærer	11 890 450	11 409 072
Sum	20 641 697	19 395 907

Kreativ Eiendomsutvikling AS har i 2022 inntektsført kr 125 018 i renteinntekt knyttet til langsiktig fordring på tilknyttet selskap. Den langsiktige fordringen renteberegnes med 3%. Den kortsiktige fordringen på tilknyttet selskap renteberegnes ikke. Lånetaker har ikke stilt sikkerhet for forpliktelsene.

Kreativ Eiendomsutvikling AS har i 2022 inntektsført kr 444 615 i renteinntekt knyttet til kortsiktige fordringer på aksjonærer. De kortsiktige fordringene renteberegnes med 3%. Lånetakerne har ikke stilt sikkerhet for forpliktelsene.

Note 7 Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for antatt ukurans. Pr 31.12.2022 er det ikke ansett et behov for nedskrivning av pågående prosjekter.

	2022	2021
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	74 424 715	28 909 349
Tilgang i året	7 721 495	45 515 366

Utarbeidet av ECIT



Avgang i året	-50 915 176	0
Prosjekter under utførelse pr. 31.12.2022	31 231 034	74 424 715

Note 8 Omtvistet krav

Selskapet har mottatt et krav fra en underleverandør knyttet til ferdigstilling av prosjektet Holterteigen 13 på kr 4 072 000. Kravet anses av selskapets styre å være grunnløst og utenfor inngått avtale med underleverandøren. Fakturaen er medtatt som en del av leverandørgjelden pr 31.12, men kravet er reversert mot andre kortsiktige fordringer. Ytterligere krav fra leverandøren på tilsammen kr 3 846 522 er kostnadsført som varekostnad og skyldig beløp inngår som en del av leverandørgjelden.

Videre har selskapet et krav mot samme underleverandør på dagsbøter i følge med forsinket levering i samme prosjekt. Samlet krav mot underleverandøren er kr 3 174 000. Kravet er hensyntatt i regnskapet for 2022 som en reduksjon av varekostnaden på prosjektet og ført mot andre kortsiktige fordringer.

Samlet gjeld til underleverandør pr 31.12.2022 er kr 672 523, hvor kr 7 918 576 inngår i leverandørgjelden, mens kr 7 246 053 inngår som et motkrav i andre kortsiktige fordringer.

På tidspunkt for regnskapsavleggelsen er tvisten ikke avgjort. Det forventes en avklaring i løpet av 2023.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kreativ Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	7 150 000	1,0	7 150 000
Sum	7 150 000		7 150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Kreativ Holding As	3 575 000	50,0
Alm Holding As	1 787 500	25,0
Platou Real Holding As	1 787 500	25,0
Totalt antall aksjer	7 150 000	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Thomas Alm	styremedlem	1 787 500
Christer Alm	styremedlem	1 787 500
Geir Arild Nikolaisen	styreleder/daglig leder	1 787 500
Erik Slæperud	styremedlem	1 787 500
Totalt antall aksjer		7 150 000

Utarbeidet av ECIT



Noten må fylles inn manuelt. Hvis ikke aktuelt - slettes.

Note 10 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2022 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2023 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Driften av Kreativ Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 11 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr 31.12 gjeld på kr 42 398 994 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid.

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i anleggsmidler og varebeholdning. Bokført verdi på pantsatte midler utgjør kr 60 988 880.



iRevisjon

iRevisjon AS
Skippergata 2, 4611 Kristiansand S
Tlf: + 47 38 12 95 55
Org.nr.: NO 965 820 310

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen Kreativ Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kreativ Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 446 393. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet ett rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 15 804 628 til selskapets aksjonærer. Lånene er i strid med aksjeloven § 8-7 da selskapet ikke har fri egenkapital og det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånene. Dette forholdet kan etter vår mening medføre erstatningsansvar for styret/daglig leder.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for

Medlemmer av Den norske Revisorforening



iRevisjon

Kreativ Eiendomsutvikling AS – revisors beretning 2022

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 avviklet.

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 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Kristiansand, 20. juni 2023

iRevisjon AS

Stig Haugen

Stig Haugen
Statsautorisert revisor