



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 842 837
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDSÆ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grimevegen 10
4820 FROLAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Jarle Tjelland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	96 447	21 393
Sum kostnader		96 447	21 393
Driftsresultat		-96 447	-21 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96	8
Sum finansinntekter		96	8
Annen rentekostnad		355	270
Annen finanskostnad		75	
Sum finanskostnader		429	270
Netto finans		-334	-262
Ordinært resultat før skattekostnad		-96 780	-21 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		-96 780	-21 655
Årsresultat		-96 780	-21 655
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-96 780	-21 655
Totalresultat		-96 780	-21 655
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	4	-96 780	-21 655
Overføringer til/fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-96 780	-21 655



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		808 554	446 080
Sum finansielle anleggsmidler		808 554	446 080
Sum anleggsmidler		808 554	446 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6, 7	12 516 820	12 089 419
Sum fordringer		12 516 820	12 089 419
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		192 417	190 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		192 417	190 745
Sum omløpsmidler		12 709 237	12 280 164
SUM EIENDELER		13 517 791	12 726 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 4, 9	-403 023	-306 243
Sum opptjent egenkapital		-403 023	-306 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum egenkapital		-303 023	-206 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 609 563	8 869 085
Øvrig langsiktig gjeld	8	412 703	596 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 022 266	9 465 585
Sum langsiktig gjeld		10 022 266	9 465 585
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 264	7 618
Annen kortsiktig gjeld	6	3 733 285	3 459 285
Sum kortsiktig gjeld		3 798 549	3 466 903
Sum gjeld		13 820 815	12 932 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 517 791	12 726 245



Deloitte AS
Skolegata 4
Postboks 38
NO-4575 Lyngdal
Norway

Tlf.: +47 38 33 12 80
Faks: +47 38 33 12 81
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Landsæ Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landsæ Utvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 96 780. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/norway for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
org.nr: 980 211 262

Deloitte

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Deloitte

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Kristiansand 19. juni 2017

Deloitte

Roar Lohne

statsautorisert revisor



Org. nr. 991 842 837

LANDSÆ UTVIKLING AS

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet driver med utvikling av fast eiendom og holder til i Kristiansand kommune, mens selskapets eiendommer er lokalisert i Arendal kommune.

2. Fortsatt drift

Forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn i regnskapet, og styret mener fortsatt at grunnlaget for drift er til stede – selv om aksjekapitalen er tapt.

Oppføring av leilighetskompleks er snart forestående – etter mange runder med Arendal kommune – og byggestart er forventet medio 2017.

3. Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og således ingen arbeidsmiljø.

4. Påvirkninger av det ytre miljø

Selskapet overholder de krav som stilles til det ytre miljø og forurensar ikke mer enn det som ansees normalt for bransjen.

5. Forskning og utvikling

Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at det er funnet grunn til å iverksette spesielle forsknings- og utviklingsaktiviteter.

6. Rettvisende bilde

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av status og drift pr. 31.12 og at der ikke er hendelser i 2017 som påvirker selskapet – snarere tvert imot.

Kristiansand, den 19. juni 2017



Jarle Tjehand
Styreleder



Landsæ Utvikling AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2016	2015
2	Annen driftskostnad	96 447	21 393
	Sum driftskostnader	96 447	21 393
	Driftsresultat	-96 447	-21 393
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Annen renteinntekt	96	8
	Annen rentekostnad	-355	-270
	Annen finanskostnad	-75	0
	Netto finansresultat	-334	-262
	Ordinært resultat før skattekostnad	-96 780	-21 655
	Ordinært resultat	-96 780	-21 655
	ÅRSRESULTAT	-96 780	-21 655
OVERFØRINGER			
4	Overført til udekket tap	-96 780	-21 655
	Sum overføringer	-96 780	-21 655



Landsæ Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EIENDELER	2016	2015
	Andre langsiktige fordringer	808 554	446 080
	Sum finansielle anleggsmidler	808 554	446 080
	Sum anleggsmidler	808 554	446 080
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
7	Prosjekter i arbeid	12 516 820	12 089 419
	Sum fordringer	12 516 820	12 089 419
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	192 417	190 745
	Sum omløpsmidler	12 709 237	12 280 164
	SUM EIENDELER	13 517 791	12 726 245



Landsæ Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2016	2015
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
3, 4	Selskapskapital (1 000 aksjer á kr 100)	100 000	100 000
	Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
	Opptjent egenkapital		
4, 9	Udekket tap	-403 023	-306 243
	Sum opptjent egenkapital	-403 023	-306 243
	Sum egenkapital	-303 023	-206 243
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
7	Gjeld til kredittinstitusjoner	9 609 563	8 869 085
8	Øvrig langsiktig gjeld	412 703	596 500
	Sum annen langsiktig gjeld	10 022 266	9 465 585
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	65 264	7 618
6	Annen kortsiktig gjeld	3 733 285	3 459 285
	Sum kortsiktig gjeld	3 798 549	3 466 903
	Sum gjeld	13 820 815	12 932 488
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 517 791	12 726 245

Kristiansand , 19.06.2017


Jarle Tjølland
styreleder/daglig leder



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte, og har derfor ingen plikt til OTP.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer i 2016.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledene personer i 2016.

Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør kr. 7 125 inkl. mva.

Godtgjørelse til Deloitte AS for andre tjenester utgjør kr. 14 500 inkl. mva.

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet aksjekapital består av 1.000 aksjer pålydende kr 100,- pr aksje, totalt kr 100.000,-

Eierstruktur

Aksjonærer i selskapets pr. 31.12.2016 var:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Deholt Gruppen AS	500	50 %	50 %
Totalvisjon Holding AS	500	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %	100 %



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2016

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	-306 243	-206 243
Årets resultat	-	-96 780	-96 780
Egenkapital 31.12	100 000	-403 023	-303 023

Note 5 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
Skattekostnad	-	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	87 612	67 117

Note 6 Mellomværende med eiere, nærstående mv.

Kortsiktig gjeld	2016	2015
Deholt Gruppen AS	1 877 100	1 623 100
Totalvisjon Holding AS	1 679 916	1 836 185
Sum	3 557 016	3 459 285

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 609 563	8 869 085
Sum	9 609 563	8 869 085

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2016	2015
Prosjekt i arbeid	12 693 089	12 089 419
Totalt	12 693 089	12 089 419

Følgende eiendommer er pantsatt:

- Gnr. 505, bnr. 119
- Gnr. 505, bnr. 117
- Gnr. 505, bnr. 77
- Gnr. 505, bnr. 76

Deholt Gruppen AS og Totalvisjon Holding AS har i tillegg kausjonert med kr. 200.000 hver.



Landsæ Utvikling AS

Noter til regnskapet 2016

Note 8 Lån fra aksjonærer

Øvrig langsiktig gjeld	2016	2015
Midlertidig lån fra aksjonærer	412 703	596 500
Sum	412 703	596 500

Stein Johan Dahlberg og Jarle Tjelland som er personlige aksjonærer i hhv Totalvisjon Holding AS og Deholt Gruppen AS har ytt selskapet et midlertidig lån. Lånet er ikke renteberegnet.

Note 9 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er pr. 31.12.2016 tapt. Styret har i løpet av 2016 truffet tiltak for å realisere eiendomsprosjektet. Styret mener at forutsetningen for fortsatt drift er tilstedet da de mener det er merverdier i prosjektet med bakgrunn i avgitt rammetillatelse fra Arendal kommune mht oppføring av boligbygg, som gjør at reell egenkapital er positiv.

Gjeld er hovedsakelig til kredittinstitusjon hvor det er stilt sikkerhet i eiendeler, jfr note 7.

Eiere har også gitt likviditetslån til selskapet, jfr note 6 og 8.