



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 995 015  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VERDE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgaten 24  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 Gjertsen Lundkvist  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 06.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 770 769	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 770 769</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 511 691	
Annen driftskostnad	2	230 128	63 041
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 741 819</b>	<b>63 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 951</b>	<b>-63 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 362	53
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 362</b>	<b>53</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	89 007	6 851
Annen rentekostnad		205 096	44 381
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>294 103</b>	<b>51 232</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-289 741</b>	<b>-51 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-260 790</b>	<b>-114 220</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-58 019	-47 116
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-202 771	-67 104
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	105 135	47 116
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>105 135</b>	<b>47 116</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			9 975 576
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>9 975 576</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		300 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>405 135</b>	<b>10 022 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>14 991 663</b>	
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 071	104 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 071</b>	<b>104 972</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 081	1 659
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>453 081</b>	<b>1 659</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 454 815</b>	<b>106 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 859 950</b>	<b>10 129 323</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	1 000 000	90 000
Overkurs	4	1 082 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 082 000</b>	<b>82 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	343 972	141 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-343 972</b>	<b>-141 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>1 738 028</b>	<b>-59 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 125 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	223 100	4 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 348 100</b>	<b>8 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 348 100</b>	<b>8 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	736 684	426 393
Annen kortsiktig gjeld	5	5 037 138	1 062 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 773 822</b>	<b>1 488 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 121 922</b>	<b>10 188 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 859 950</b>	<b>10 129 323</b>



# **Verde Eiendom AS**

· Årsregnskap

**2017**



<b>Resultat</b>			
<b>Verde Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Salgsinntekt		9 770 769	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 770 769</b>	<b>0</b>
Varekostnad		9 511 691	0
Annen driftskostnad	2	230 128	63 041
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>9 741 819</b>	<b>63 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 951</b>	<b>-63 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 362	53
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	89 007	6 851
Annen rentekostnad		205 096	44 381
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-289 741</b>	<b>-51 179</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-260 790	-114 220
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-58 019	-47 116
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	4	202 771	67 104
<b>Sum overføringer</b>		<b>-202 771</b>	<b>-67 104</b>



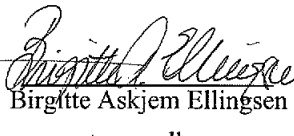


<b>Balanse</b>			
<b>Verde Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	3	105 135	47 116
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>105 135</b>	<b>47 116</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	9 975 576
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>9 975 576</b>
Andre langsiktige fordringer		300 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>405 135</b>	<b>10 022 692</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	14 991 663	0
Andre kortsiktige fordringer		10 071	104 972
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 071</b>	<b>104 972</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		453 081	1 659
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 454 815</b>	<b>106 631</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 859 950</b>	<b>10 129 323</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Verde Eiendom AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	1 000 000	90 000
Overkurs	4	1 082 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 082 000</b>	<b>82 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	-343 972	-141 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-343 972</b>	<b>-141 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1 738 028</b>	<b>-59 201</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 125 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	223 100	4 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 348 100</b>	<b>8 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	736 684	426 393
Annen kortsiktig gjeld	5	5 037 138	1 062 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 773 822</b>	<b>1 488 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 121 922</b>	<b>10 188 524</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 859 950</b>	<b>10 129 323</b>

Tønsberg, 08.06.2018  
Styret i Verde Eiendom AS

 Kristian Gjerkens Lundkvist styreleder	 Kjetil Hvarnes styremedlem/daglig leder	 Birgitte Askjem Ellingsen styremedlem
--	---	---

Verde Eiendom AS Side 3



## Verde Eiendom AS

Årsregnskap 2017

### Noter

--

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling*

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser, og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

##### *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 uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. postene det gjelder vil være blandr de postene som omhandles nedenfor.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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.



## Note 2 Lønnskostnader etc

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetaling til daglig leder.

Det er ikke utbetalt styrehonorar til selskapets styre.

### Revisor

Selskapet har valgt bort revisjon.

## Note 3 Skatt

### Utsatt skatt

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2 017	2 016	Endring
Underskudd til fremføring	-457 107	-196 317	-260 790
Sum midlertidige forskjeller	-457 107	-196 317	-260 790
Utsatt skatt/skattefordel	23 % -105 135	-47 116	-58 019

Det er foretatt utligning av positive og negative forskjeller i den utstrekning det følger av foreløpig

Norsk Regnskapsstandard om skatt. Utsatt skatt/skattefordel er bokført.

Utsatt skattefordel er tidligere ikke bokført, hele utsatt skattefordel bokføres derfor i år.

<b>Betalbar skatt</b>		2017
Resultat før skattekostnad		-260 790
Permanente forskjeller		0
Endring midlertidige tidsforskjeller (jfr. ovenfor)		260 790
<b>Grunnlag betalbar skatt (avrundet)</b>		<b>0</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	24 %	0
<b>Skattekostnad</b>		2017
Årets betalbare skatt		0
Utsatt skatt		-58 019
<b>Skattekostnad</b>		<b>-58 019</b>



## Note 4 Egenkapital og aksjonærinformasjon

### Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	90 000	-8 000	-141 201	-59 201
Kapitalforhøyelse 20.07	910 000	1 090 000	0	2 000 000
Årets resultat	0	0	-202 771	-202 771
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 082 000</b>	<b>-343 972</b>	<b>1 738 028</b>

Selskapets aksjekapital er på kr 1 000 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 1 000 pr aksje. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Aksjeeiere i Verde Eiendom AS pr 31.12.2017 var :

	Antall aksjer
Middelborg AS	600
Hvarnes Holding AS	400
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>

## Note 5 Mellomværende

Gjeld til nærstående:

Selskap	2017		2016	
	Reskontro	I balansen	Reskontro	I balansen
Hvarnes Holding AS	0	223 100	0	1 000 000
Middelborg AS	415 694	5 037 138	263 975	1 062 131
<b>Sum</b>	<b>415 694</b>	<b>5 260 238</b>	<b>263 975</b>	<b>2 062 131</b>

## Note 6 Pantstillelse

Verde eiendom AS har pr. 31.12.2017 totalt tre eiendommer under utvikling, bokført som varer i arbeid.

I forbindelse med kjøp av disse eiendommene har selskapet gjeld til DNB på toalt kr 5 500 000 og gjeld til Sparebank 1 på kr 2 625 000. Denne gjelden er sikret med pant i de aktuelle eiendommene.



<b>Resultat - spesifikasjon</b>			
<b>Verde Eiendom AS</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Salgsinntekt</b>			
<b>3200</b>	Salg av varer - avgiftsfritt	-9 770 769	0
		<u>-9 770 769</u>	<u>0</u>
<b>Varekostnad</b>			
<b>4200</b>	Varekost - avgiftsfri	9 511 691	0
		<u>9 511 691</u>	<u>0</u>
<b>Annen driftskostnad</b>			
<b>6710</b>	Regnskapshonorar	66 472	19 747
<b>6720</b>	Honorar for økonomisk & juridisk bistand	35 044	13 906
<b>6810</b>	Data og EDB kostnader	1 395	998
<b>7105</b>	Øreavrunding	0	1
<b>7770</b>	Bank og kortgebyrer	28 630	25 070
<b>7775</b>	Lånegebyrer	27 000	0
<b>7780</b>	Purregebyr	1 827	195
<b>7785</b>	Renter leverandører	935	0
<b>7910</b>	Andre kostnader	68 825	3 116
<b>8160</b>	Purregebyr. leverandør	0	8
		<u>230 128</u>	<u>63 041</u>
<b>Annen renteinntekt</b>			
<b>8050</b>	Annen renteinntekt	-4 362	-53
		<u>-4 362</u>	<u>-53</u>
<b>Rentekostnad til foretak i samme konsern</b>			
<b>8130</b>	Renter konsernselskaper	89 007	6 851
		<u>89 007</u>	<u>6 851</u>
<b>Annen rentekostnad</b>			
<b>8150</b>	Annen rentekostnad	205 096	44 381
		<u>205 096</u>	<u>44 381</u>
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>			
<b>8320</b>	Endring utsatt skatt	-58 019	-47 116
		<u>-58 019</u>	<u>-47 116</u>
<b>Overført til udekket tap</b>			
<b>8990</b>	Overført til udekket tap	-202 771	-67 104
		<u>-202 771</u>	<u>-67 104</u>
<b>Verde Eiendom AS</b>			<b>Side 1</b>



<b>Balanse - spesifikasjon</b>			
<b>Verde Eiendom AS</b>			
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>			
<b>1070</b>	Utsatt skattefordel	105 135	47 116
		<u>105 135</u>	<u>47 116</u>
<b>Tomter, bygninger o.a. fast eiendom</b>			
<b>1160-1</b>	Dummy eiendom 2016	0	9 975 576
		<u>0</u>	<u>9 975 576</u>
<b>Andre langsiktige fordringer</b>			
<b>1521</b>	Lån Rafal Damian Ludynia	300 000	0
		<u>300 000</u>	<u>0</u>
<b>Lager av varer og annen beholdning</b>			
<b>1180</b>	3-mannsbolig Semsveien 75 (2045)	7 936 617	0
<b>1190</b>	Veggbakken 5a (2055)	4 206 129	0
<b>1191</b>	Kopstadveien 16 (2065)	2 847 577	0
<b>1400</b>	Råvarer og innkjøpte halvfabrikata	1 339	0
		<u>14 991 663</u>	<u>0</u>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>			
<b>1520</b>	Andre kortsiktige fordringer	0	104 972
<b>1570</b>	Kostnader til viderefakturering	10 071	0
		<u>10 071</u>	<u>104 972</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
<b>1930</b>	DNB 1503.48.97872	453 081	1 659
		<u>453 081</u>	<u>1 659</u>
<b>Aksjekapital</b>			
<b>2000</b>	Aksjekapital	-1 000 000	-90 000
		<u>-1 000 000</u>	<u>-90 000</u>
<b>Overkurs</b>			
<b>2020</b>	Overkursfond	-1 082 000	8 000
		<u>-1 082 000</u>	<u>8 000</u>
<b>Udekket tap</b>			
<b>2080</b>	Udekket tap	343 972	141 201
		<u>343 972</u>	<u>141 201</u>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
<b>2241</b>	Lån DNB nr. 1213.34.47464	0	-4 200 000
<b>2242</b>	Lån DNB 1213.44.64680	-2 800 000	0
<b>2243</b>	Lån DNB 1213.55.28542 - Kopstadveien	-2 700 000	0
<b>Verde Eiendom AS</b>			
			<b>Side 1</b>



<b>Balanse - spesifikasjon</b>		
<b>Verde Eiendom AS</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>-5 500 000</u>	<u>-4 200 000</u>
<b>Øvrig langsiktig gjeld</b>		
2275 Selgerkreditt Semsveien 79 AS	-2 625 000	-3 500 000
2932 Lån Hvarnes Holding AS	-223 100	-1 000 000
	<u>-2 848 100</u>	<u>-4 500 000</u>
<b>Leverandørgjeld</b>		
2410 Leverandørgjeld	-736 684	-426 393
	<u>-736 684</u>	<u>-426 393</u>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		
2931 Mellomværende Middelborg AS	-5 037 138	-1 062 131
	<u>-5 037 138</u>	<u>-1 062 131</u>
<b>Verde Eiendom AS</b>		<b>Side 2</b>