



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 867 091  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kveldeveien 183  
3282 KVELDE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Arild Lysebo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2019

### 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, 01.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		12 205 000	17 160 382
Annen driftsinntekt			67 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 205 000</b>	<b>17 227 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		12 147 069	14 816 690
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	3	226 728	186 776
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 373 797</b>	<b>15 003 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-168 797</b>	<b>2 224 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2	479
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2</b>	<b>479</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 749 056	
Annen rentekostnad		617 652	1 053 191
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 366 708</b>	<b>1 053 191</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 366 706</b>	<b>-1 052 713</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 535 503</b>	<b>1 171 703</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			236 545
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 535 503</b>	<b>935 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 535 503</b>	<b>935 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			749 056
Annen egenkapital		-2 535 503	186 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 535 503</b>	<b>935 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	1 500 000	3 249 056
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 500 000</b>	<b>3 249 056</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 500 000</b>	<b>3 249 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		10 059 311	15 478 254
<b>Sum varer</b>		<b>10 059 311</b>	<b>15 478 254</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		-127 210	290 645
Konsernfordringer	12	107 750	102 950
<b>Sum fordringer</b>		<b>-19 460</b>	<b>393 595</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	2 128	2 127
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 128</b>	<b>2 127</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 041 979</b>	<b>15 873 975</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 541 979</b>	<b>19 123 031</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	7, 8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	274 380	2 809 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>274 380</b>	<b>2 809 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>374 380</b>	<b>2 909 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 787 742	3 577 488
Øvrig langsiktig gjeld		444 342	444 342
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 232 084</b>	<b>4 021 831</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 232 084</b>	<b>4 021 831</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	5 725 788	9 324 052
Leverandørgjeld		249 622	183 661
Betalbar skatt			1
Kortsiktig konserngjeld	12	703 809	985 600
Annen kortsiktig gjeld		1 256 296	1 698 004
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 935 515</b>	<b>12 191 317</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 167 599</b>	<b>16 213 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 541 979</b>	<b>19 123 031</b>



## Noter 2018

### KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til bokført verdi. Varebeholdningen består av tomter og påbegynt utvikling av leiligheter.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ingen ansatte i selskapet og er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelser ovenfor ledende personer i selskapet.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Revisjonshonorar

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 28 619,-. Honorar for annen bistand utgjør kr 4 019,-.

## Note 4 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 2 128.

Skyldig skattetrekk er kr 0,-.

## Note 5 - Skatt

### Grunnlag for beregning av skatt

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 535 503)	1 171 703
+/- Permanente forskjeller	1 749 056	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(186 099)
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>(786 447)</b>	<b>985 604</b>

Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%		236 545
Sum		236 545

<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>236 545</b>
---	----------	----------------

Betalbar skatt i skattekostnad		236 545
--------------------------------	--	---------

-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden		(236 544)
---	--	-----------

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
----------------------------------	----------	----------

## Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(786 447)	786 447
Netto forskjeller	0	(786 447)	786 447
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	786 447	(786 447)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 173 018



## Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 8 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonærer pr 31.12.2018

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Gjone, Terje	50	50,00%
Lysebo Eiendom AS	50	50,00%
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>

## Note 9 - Aksjeinnehav

### Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder	Terje Gjone	50

Selskapet skylder daglig leder kr 400 000,- per 31.12.18.

## Note 10 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	2 809 883	2 909 883
Årets resultat		(2 535 503)	(2 535 503)
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>100 000</b>	<b>274 380</b>	<b>374 380</b>

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 513 530	12 901 540
<b>Sum</b>	<b>8 513 530</b>	<b>12 901 540</b>
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	10 059 312	15 478 254
Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, NIT Eiendom AS (pant sikret gjeld per 31.12.18 - kr 0,-), begrenset oppad til	43 500 000	43 500 000
<b>Sum</b>	<b>10 059 312</b>	<b>15 478 254</b>

Av langsiktig gjeld på kr 2 787 742,- forfaller kr 0,- om mer enn 5 år.

Det er pant i fast eiendom:

Gbnr. 0712-2091/16

Gbnr. 0712-2091/55

Gbnr. 0712-2091/56

Gbnr. 0712-2091/59

Gbnr. 0712-2091/60

Gbnr. 0712-2091/64

Gbnr. 0712-2091/65

Gbnr. 0712-2091/67

Gbnr. 0712-2091/72

Gbnr. 0712-2093/23 og 24

Kveldetunet (9 enheter)

Mangelrødåsen (2 enheter)

kr 35 000 000,-

kr 8 500 000,-



## Note 12 - Investering i Datterselskap

### Investering i Datterselskap

<b>Foretaksnavn</b>	<b>Foretakssted</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Selskapets egenkapital "31. desember 2018"</b>	<b>Selskapets resultat for 2018</b>
Kvelde Bygg AS	Larvik	100%	- 54 533	- 7 643
NIT Eiendom AS	Larvik	100%	- 1 356 199	-458 968

Kvelde Eiendomsutvikling AS har en fordring på Kvelde Bygg AS, på kr 107 750,- og en gjeld til NIT Eiendom AS, på kr 703 809,- per 31.12.18.



REVISJONSFIRMAET

**ROYRAMMAS**

Godkjent revisjonsselskap – autorisert regnskapsførerselskap

larvik

Medlem i Den norske Revisorforening

Organisasjonsnummer: 953 409 100

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Kvelde Eiendomsutvikling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kvelde Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.535.503. 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

[www.royramm.no](http://www.royramm.no)

Elveveien 35, 3262 Larvik, Postboks 1212 Torstrand, 3254 Larvik, Tlf. 33 13 99 99, Fax. 33 13 99 98, Bankgiro 9491.05.25543, E-post: roy@royramm.no



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**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.

LARVIK, 16. mai 2019

Revisjonsfirmaet Roy Ramm as

Roy Ramm  
Registrert revisor