



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 277 900
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGHOLM BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Fålesloråsen 71
1407 VINTERBRO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Terje Lindstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		86 936 480	
Annen driftsinntekt		369 768	686 258
Sum inntekter		87 306 248	686 258
Kostnader			
Varekostnad		81 637 412	9 726
Lønnskostnad	7	1 801 548	
Annen driftskostnad	2	1 900 590	686 072
Sum kostnader		85 339 550	695 798
Driftsresultat		1 966 698	-9 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		29 692	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 968	24 329
Annen renteinntekt		11 215	130 283
Annen finansinntekt			27
Sum finansinntekter		52 875	154 639
Rentekostnad til foretak i samme konsern		428 312	602 884
Annen rentekostnad		57 152	1 259 398
Annen finanskostnad			298 229
Sum finanskostnader		485 464	2 160 510
Netto finans		-432 589	-2 005 871
Ordinært resultat før skattekostnad		1 534 109	-2 015 411
Skattekostnad på ordinært resultat		418 904	-442 793
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 115 205	-1 572 618
Årsresultat		1 115 205	-1 572 618
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		1 380 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital		-264 795	-1 572 618
Sum overføringer og disponeringer		1 115 205	-1 572 618



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		5 331	424 235
Sum immaterielle eiendeler		5 331	424 235
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	5 421 475	
Sum varige driftsmidler		5 421 475	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	30 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	
Sum anleggsmidler		5 456 806	424 235
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 11	49 128 244	72 599 262
Sum varer		49 128 244	72 599 262
Fordringer			
Kundefordringer	6	17 170 679	109 952
Andre fordringer			94 171
Konsernfordringer		1 054 660	2 143 083
Sum fordringer		18 225 339	2 347 206
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	5 646 183	978 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 646 183	978 234
Sum omløpsmidler		72 999 766	75 924 701
SUM EIENDELER		78 456 572	76 348 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (150 aksjer à kr 300,00)	3, 5	45 000	45 000
Annen innskutt egenkapital	3	9 657	65 797
Sum innskutt egenkapital		54 657	110 797
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		104 981
Sum opptjent egenkapital			104 981
Sum egenkapital	3	54 657	215 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		20 360 558
Sum annen langsiktig gjeld			20 360 558
Sum langsiktig gjeld		0	20 360 558
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	40 313 268	15 352 577
Leverandørgjeld		7 007 728	340 596
Skyldige offentlige avgifter		69 233	
Utbytte		1 380 000	
Kortsiktig konserngjeld		28 595 899	31 422 090
Annen kortsiktig gjeld		1 035 787	8 657 337
Sum kortsiktig gjeld		78 401 915	55 772 600
Sum gjeld		78 401 915	76 133 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 456 572	76 348 936



Til generalforsamlingen i Kongholm Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kongholm Boligutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 115 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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.

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 internkontroll 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 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. 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>

Uttalelse om andre 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.

Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Harstad, 9. juni 2020

ES Revisjon AS

Egil Stene
Registrert revisor



Noter 2019

KONGHOLM BOLIGUTVIKLING 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 laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



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

Note 2 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 24 800. Honorar for annen bistand utgjør kr 6 000 .

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	45 000	65 797	104 981	215 778
Endring i forbindelse med fusjon			103 674	103 674
Årets resultat			1 115 205	1 115 205
Avsatt utbytte		(56 140)	(1 323 860)	(1 380 000)
Egenkapital 31.12.2019	45 000	9 657	0	54 657

Note 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 150 aksjer, pålydende kr 300, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 45 000. Det foreligger kun en aksjeklasse og alle aksjene eies av Helt OK Holding AS. Morselskapet utarbeider ikke konsernregnskap jfr. god regnskapskikk for små foretak.

Note 6 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig		20 360 588
Byggelån	40 313 268	15 352 577
Sum	40 313 268	35 712 165

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:

Utleiebolig	5 421 475	0
Boliger under oppføring beregnet for salg	49 128 244	72 599 262
Kundefordringer	17 170 579	109 952
Sum	71 720 298	72 709 214

Note 7 - Lønnskostnader etc

	2019	2018
Lønn	1 578 920	
Arbeidsgiveravgift	222 628	
Sum	1 801 548	

Foretaket har sysselsatt 2 årsverk i regnskapsåret.



Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2019	
Tilgang i året	5 421 475
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	5 421 475
Balansført verdi pr. 31.12.2019	5 421 475
Økonomisk levetid	60 år
Avskrivningsplan: Lineær	1,67 %

Note 9 - Investering I Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2019	Selskapets resultat for 2019
Casual Utvikling Nord AS	Harstad	100 %	30 000	353 289

Note 10 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 6. Skyldig skattetrekk er kr 25 206.

Note 11 - Prosjekter under utvikling

Selskapet har flere boligprosjekter under utvikling. Prosjektene består alt fra ubebygde tomter og nesten ferdige utviklede boliger. Regnskapsmessig er prosjektene vurdert til laveste verdi av kostpris og virkelig verdi.