



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 682 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIPLIA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hvamsvingen 11A
2013 SKJETTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Per-Henrik Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2020

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, 27.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 162 964	
Sum inntekter		26 162 964	0
Kostnader			
Varekostnad		25 358 865	
Annen driftskostnad		912 597	19 720
Sum kostnader		26 271 462	19 720
Driftsresultat		-108 498	-19 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 801	1 223
Sum finansinntekter		2 801	1 223
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	257 039	157 783
Annen rentekostnad		2 374 906	1 766 823
Annen finanskostnad		559 029	175
Sum finanskostnader		3 190 974	1 924 781
Netto finans		-3 188 173	-1 923 558
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 296 671	-1 943 278
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	-725 267	-427 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 571 404	-1 515 779
Årsresultat		-2 571 404	-1 515 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 571 404	-1 515 779
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-4 056 000	
Udekket tap	5	1 390 327	-1 390 327
Overføringer annen egenkapital	5	94 269	-125 452
Sum overføringer og disponeringer		-2 571 404	-1 515 779



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3,4	172 675	427 499
Sum immaterielle eiendeler		172 675	427 499
Sum anleggsmidler		172 675	427 499
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		36 895 882	26 317 899
Sum varer		36 895 882	26 317 899
Fordringer			
Konsernfordringer	5	5 200 000	
Sum fordringer		5 200 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 596 660	30 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 596 660	30 146
Sum omløpsmidler		48 692 542	26 348 045
SUM EIENDELER		48 865 217	26 775 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	94 269	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap	5		1 390 327
Sum opptjent egenkapital		94 269	-1 390 327
Sum egenkapital		118 699	-1 365 897
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	29 646 242	22 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 646 242	22 950 000
Sum langsiktig gjeld		29 646 242	22 950 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 715 098	295 658
Betalbar skatt	2,3,4	163 909	
Kortsiktig konserngjeld	1	14 758 039	4 857 783
Annen kortsiktig gjeld		1 463 230	38 000
Sum kortsiktig gjeld		19 100 276	5 191 442
Sum gjeld		48 746 518	28 141 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 865 217	26 775 544



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Kniplia Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kniplia Utvikling AS's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.571.404. 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 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 avvirket.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

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.

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.

Strømmen, den 24. februar 2020
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

Kniplia Utvikling AS er et lite selskap lokalisert i SKEDSMO kommune som ble stiftet 23.08.2016. Selskapet driver med kjøp, utvikling og salg av eiendommer, utleievirksomhet, samt andre beslektede virksomhetsområder.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen et rettviseende bilde av den regnskapspliktiges resultat og stilling. Det er ingen vesentlige endringer i regnskapsprinsipper.

Det er ingen endringer i produktsammensetning eller andre faktorer som påvirker selskapets inntjening og resultat.

Prosjekt Kniplia består av 4 rekkehus og 2 firemannsboliger. Totalt 26 enheter.

I 2019 er firemannsboligene oppført, og 7 av 8 enheter overlevert kjøper. Siste enhet, samt 9 rekkehusseksjoner, forventes overlevert i løpet av 2020.

	2019	2018	2017
Driftsinntekter	26 162 964	0	0
Driftsresultat	-108 498	-19 720	-19 177
Årsresultat	-2 571 404	-1 515 779	-243 962
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Balansesum	48 865 217	26 775 544	26 608 066
Egenkapital	118 699	-1 365 897	149 882
Egenkapitalprosent	0,2%	-5,1%	0,6%

Selskapets likviditetssituasjon er tilfredstillende

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er utarbeidet under denne forutsetning.



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttegjort.

Lønnsutgifter, ansatte, godtgjørelse m.m.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av år 2019. Godtgjørelse til daglig leder i år 2019 har vært kr 0. Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar i år 2019. Revisjonshonorar utgjør kr 17 875.



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

Note 1 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Selskapet har en gjeld til morselskapet Karu Eiendom AS pr 31.12.2019 på **kr 14 758 039**. Det er i 2019 beregnet renter med **kr 257 039**.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-3 296 671
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	784 890
+ Mottatt konsernbidrag	5 200 000
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	2 688 219
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	1 943 180
= Inntekt	745 039

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	-980 091
= Sum betalbar skatt	-980 091
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	254 824
= Ordinær skattekostnad	-725 267
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	-980 091
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	1 144 000
= Betalbar skatt i balansen	163 909

Note 3 - Midlertidige forskjeller

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2019	2018	Endring
- Andre avsetn. for forpliktelser	784 890	0	784 890
Sum	-784 890	0	784 890
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			784 890

Noter for Kniplia Utvikling AS

Organisasjonsnr. 917682437



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

Note 4 - Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
- Andre avsetninger for forpliktelser	784 890	0
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	1 943 180
= Grunnlag utsatt skatt	-784 890	-1 943 180
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	784 890	1 943 180
= Grunnlag utsatt skattefordel	784 890	1 943 180
Utsatt skattefordel	172 675	427 500
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	5
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	1
Bokført utsatt skattefordel	172 675	427 499



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

Note 5 - Overføringer annen egenkapital

Selskapets aksjekapital er **kr 30 000** fordelt på 30 aksjer a kr 1 000.
Selskapets aksjer gir lik rett.

Selskapets aksjonærer er:

Navn:	Eierandel:	Verv i selskapet:
Karu Eiendom AS	30 aksjer	

Selskapet har kausjonistansvar for eier pålydende 17 000 000 i Pareto Bank ASA.

Endring i egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
01.01.2019	30 000	0	-1 395 897	-1 365 897
Tilleggsutbytte 2019			0	0
Årsresultat 2019			-2 571 404	-2 571 404
Avgitt konsernbidrag 2019			0	0
Mottatt konsernbidrag 2019			4 056 000	4 056 000
31.12.2019	30 000	0	88 699	118 699

Selskapet har i 2019 mottatt konsernbidrag fra datterselskap med tilsammen **kr 5 200 000 brutto**.

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Selskapet har en gjeld til Pareto Bank ASA pr 31.12.2019 på totalt **kr 29 646 242**
Gjelder et gjeldsbrevslån og et byggelån

1.Gjeldsbrevslånet 9380.50.16653, på opprinnelig kr 22 950 000.

Saldo pr 31.12.2019 = **kr 21 697 797**

Lånet er avdragsfritt, og forfaller i sin helhet 21.09.2021

Lånet har 1. prioritet i pant stor kr 150.000.000 i Gnr/bnr 46/518 og 46/521 i Gjerdrum kommune.
Morselskapet Karu Eiendom AS (996 170 896) har kausjonistansvar på kr 5 000 000.



Kniplia Utvikling AS

Noter 2019

2.Byggelånet 9380.07.97959 gjelder fra 2019. Bevilget med kr 17 600 000.
Saldo pr 31.12.@@ er **kr 7 948 445**



Knipia Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		26 162 964	0
Sum driftsinntekter		26 162 964	0
Driftskostnader			
Varekostnad		25 358 865	0
Annen driftskostnad		912 597	19 720
Sum driftskostnader		26 271 462	19 720
DRIFTSRESULTAT		(108 498)	(19 720)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 801	1 223
Sum finansinntekter		2 801	1 223
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	257 039	157 783
Annen rentekostnad		2 374 906	1 766 823
Annen finanskostnad		559 029	175
Sum finanskostnader		3 190 974	1 924 781
NETTO FINANSPOSTER		(3 188 173)	(1 923 558)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 296 671)	(1 943 278)
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3,4	(725 267)	(427 499)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 571 404)	(1 515 779)
ÅRSRESULTAT		(2 571 404)	(1 515 779)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	5	(4 056 000)	0
Overføringer annen egenkapital	5	94 269	(125 452)
Frømføring av udekket tap	5	1 390 327	(1 390 327)
SUM OVERF. OG DISP.		(2 571 404)	(1 515 779)



Kniplia Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3,4	172 675	427 499
Sum immaterielle eiendeler		172 675	427 499
SUM ANLEGGSMIDLER		172 675	427 499
OMLØPSMIDLER			
Varer		36 895 882	26 317 899
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	5 200 000	0
Sum fordringer		5 200 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 596 660	30 147
SUM OMLØPSMIDLER		48 692 542	26 348 045
SUM EIENDELER		48 865 217	26 775 544



Knipia Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	94 269	0
Udekket tap	5	0	(1 390 327)
Sum opptjent egenkapital		94 269	(1 390 327)
SUM EGENKAPITAL		118 699	(1 365 897)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	29 646 242	22 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 646 242	22 950 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 646 242	22 950 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 715 098	295 659
Betalbar skatt	2,3,4	163 909	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	14 758 039	4 857 783
Annen kortsiktig gjeld		1 463 230	38 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 100 276	5 191 442
SUM GJELD		48 746 518	28 141 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 865 217	26 775 544

SKJETTEN, den 24.02.2020

Lars Ruud
styrets leder

Jon Atle Kalleberg
daglig leder/styremedlem

Øyvind Ruud
Styremedlem



Årsregnskap 2019 for Kniplia Utvikling AS

Organisasjonsnr. 917682437

Utarbeidet av:

finans as

Autorisert regnskapsførerselskap - etablert 1970

VVS FINANS AS

Autorisert regnskapsførerselskap

Postboks 175

2011 STRØMMEN

Regnskapsførernummer 30458