



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 723 894  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KRYSTALLEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Mæhlum  
2634 FÅVANG

### 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: Gunnar Fretheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.07.2020

### 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, 06.07.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	8	18 420 207	6 182 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 420 207</b>	<b>6 182 274</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	8	9 989 949	3 843 690
Annen driftskostnad	3	549 605	646 242
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 539 554</b>	<b>4 489 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 880 653</b>	<b>1 692 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 446	18 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 446</b>	<b>18 591</b>
Annen finanskostnad		767 598	755 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>767 598</b>	<b>755 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-728 152</b>	<b>-736 976</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 152 501</b>	<b>955 366</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 152 501</b>	<b>955 366</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 152 501</b>	<b>955 366</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	7 152 501	955 366
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 152 501</b>	<b>955 366</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4, 8	9 751 811	19 309 057
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	40 790	
Andre fordringer		1 666	10 716
Sum fordringer		42 456	10 716
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4	70 717	61 236
Sum omløpsmidler		9 864 984	19 381 009
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 864 984</b>	<b>19 381 009</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-3 513 599	-10 666 100
Sum opptjent egenkapital		-3 513 599	-10 666 100
Sum egenkapital	9	-3 413 599	-10 566 100



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	11 558 995	25 065 204
Leverandørgjeld		10 196	8 769
Annen kortsiktig gjeld	7	1 709 392	4 873 136
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 278 583</b>	<b>29 947 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 278 583</b>	<b>29 947 109</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 864 984</b>	<b>19 381 009</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Storgt. 132, NO-2615 Lillehammer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 61 27 01 01

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Krystallen Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krystallen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Lillehammer, 10. juli 2020  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kåre Kjos  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U8W5Z-P6SWL-STLYW-JZHBZ-E44I7-OKL8U



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kåre Kjos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1040921

IP: 87.248.xxx.xxx

2020-07-10 12:19:44Z



Penneo DokumentID: U8W5Z-P6SWL-STLYW-JZHBZ-E44I7-OKL8U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Krystallen Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2019

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokument ID: CCKIO-LAU40-4V1-JN-KZ7YH-HIKNF-AKS21



## Krystallen Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	8	<u>18 420 207</u>	<u>6 182 274</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	8	9 989 949	3 843 690
Annen driftskostnad	3	<u>549 605</u>	<u>646 242</u>
Sum driftskostnader		<u>10 539 554</u>	<u>4 489 932</u>
Driftsresultat		<u>7 880 653</u>	<u>1 692 342</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		39 446	18 591
Annen finanskostnad		<u>767 598</u>	<u>755 567</u>
Netto finansposter		<u>-728 152</u>	<u>-736 976</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>7 152 501</u>	<u>955 366</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>7 152 501</u>	<u>955 366</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>7 152 501</u>	<u>955 366</u>

Penneo Dokumentnøkkel: CCKIO-LAU40-4V1JN-KZ7YH-HIKNH-AKSZ1



## Krystallen Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	4, 8	<u>9 751 811</u>	<u>19 309 057</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	4	40 790	0
Andre fordringer		<u>1 666</u>	<u>10 716</u>
Sum fordringer		<u>42 456</u>	<u>10 716</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	<u>70 717</u>	<u>61 236</u>
Sum omløpsmidler		<u>9 864 984</u>	<u>19 381 009</u>
Sum eiendeler		<u>9 864 984</u>	<u>19 381 009</u>

Penneo Dokument ID: CCKIO-LAU40-4V1-JN-KZ7YH-HIKNF-AKS21



## Krystallen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-3 513 599	-10 666 100
Sum opptjent egenkapital		-3 513 599	-10 666 100
Sum egenkapital	9	-3 413 599	-10 566 100
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	11 558 995	25 065 204
Leverandørgjeld		10 196	8 769
Annen kortsiktig gjeld	7	1 709 392	4 873 136
Sum kortsiktig gjeld		13 278 583	29 947 109
Sum gjeld		13 278 583	29 947 109
Sum egenkapital og gjeld		9 864 984	19 381 009

31. desember 2019  
Fåvang, 7. juli 2020

Iver Hammeren  
Styreleder

Gunnar Fretheim  
Styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: CCKIO-LAU40-4V1-JN-KZ7YH-HIKNH-AKSZ1



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på tidspunktet da kjøper har innbetalt fullt oppgjør for leiligheten og hjemmelsoverføring finner sted.

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *Varebeholdninger*

Varebeholdningen vurderes til anskaffelseskostnaden med mindre forventet realisasjonsverdi antas å være lavere. Forventet realisasjonsverdi beregnes som salgsvederlag med fradrag for påregnelige salgskostnader. Finansieringsutgifter i tilvirkningstiden inngår i anskaffelseskostnaden.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fretheim Holding AS	50 000	50 %	50 %
Hammeren Holding AS	50 000	50 %	50 %
Sum	100 000	100 %	100 %

Fretheim Holding AS kontrolleres av daglig leder og styremedlem Gunnar Fretheim.  
Hammeren Holding AS kontrolleres av styreleder Iver Hammeren.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

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

Det er utbetalt honorar til revisor med kr 28 200 eks. mva. Videre er det utbetalt honorar til revisor for andre tjenester med kr 14 500 eks. mva.

#### Note 4 - Pant og garantier

Av selskapets samlede gjeld er kr 9 863 318 sikret ved pant. Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjelden.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2019	2018
Varebeholdning	9 751 811	19 309 057
Kundefordringer	40 790	0
Bankinnskudd	70 717	61 236
Sum	9 863 318	19 370 293



## Krystallen Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	7 152 501	955 366
Permanente forskjeller	0	2 500
Endring i midlertidige forskjeller	723 855	-1 460 422
Alminnelig inntekt	7 876 356	-502 556
Anvendt fremførbart underskudd	-7 876 356	0
Årets skattegrunnlag	0	-502 556

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-128 354	-160 443
Varebeholdning	660 689	1 416 633
Sum	532 335	1 256 190
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 234 887	-12 111 243
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 702 552	-10 855 053

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) -814 561 -2 388 112

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2019	100 000	-10 666 100	-10 566 100
Årsresultat	0	7 152 501	7 152 501
Egenkapital 31.12.2019	100 000	-3 513 599	-3 413 599

#### Note 7 - Kortsiktig gjeld

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utsatt inntekt	1 169 968	4 333 057
Gjeld til eiere og eieres nærstående	532 121	532 776
Andre avsetninger	7 303	7 303
Sum	1 709 392	4 873 136

Utsatt inntekt relaterer seg til mottatt forlik fra Poppe & Co Eiendomsmegling AS. Forliket resultatføres i takt med realisert tap på framtidige salg av leiligheter.



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 8 - Varer

Selskapet har to leilighetsbygg i Kvittfjell, Ringebu kommune, for salg og noen leiligheter for utleie. Leilighetsbyggene omfatter i alt 129 selveierleiligheter. I 2019 er det inntektsført kr 14 965 000 knyttet til salg av leiligheter, mens utleieinntekter utgjorde kr 292 118.

Varebeholdningen pr 31.12.19 består av anskaffelseskost relatert til de gjenværende leilighetene. Finansieringskostnader er inkludert i beholdningen med kr 660 689.

#### Note 9 - Fortsatt drift

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Selskapets hovedkreditor, DnB, holdes løpende informert om selskapets utvikling og låneavtalen med banken har de siste årene vært gjenstand for halvårlig og årlig vurdering, mens for år har fått en vurdering til utgang oktober.

Selskapet har pr tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet fått fornyet låneengasjementet frem til 01.11.2020.

Selskapets varebeholdning er i regnskapet nedskrevet til forventet markedsverdi.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er gjeldende og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Iver Thorvald Hammeren

Styrets leder

På vegne av: Krystallen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5997-4-318229

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-07-07 11:41:57Z



## Gunnar Fretheim

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-1041214

IP: 77.106.xxx.xxx

2020-07-09 12:34:39Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: CCKIO-LAU40-4V1JN-KZ7YH-HIKNH-AKS21



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av leiligheter skjer på tidspunktet da kjøper har innbetalt fullt oppgjør for leiligheten og hjemmelsoverføring finner sted.

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

##### *Varebeholdninger*

Varebeholdningen vurderes til anskaffelseskostnaden med mindre forventet realisasjonsverdi antas å være lavere. Forventet realisasjonsverdi beregnes som salgsvederlag med fradrag for påregnelige salgskostnader. Finansieringsutgifter i tilvirkningstiden inngår i anskaffelseskostnaden.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Fretheim Holding AS	50 000	50 %	50 %
Hammeren Holding AS	50 000	50 %	50 %
Sum	100 000	100 %	100 %

Fretheim Holding AS kontrolleres av daglig leder og styremedlem Gunnar Fretheim.  
Hammeren Holding AS kontrolleres av styreleder Iver Hammeren.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar.

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

Det er utbetalt honorar til revisor med kr 28 200 eks. mva. Videre er det utbetalt honorar til revisor for andre tjenester med kr 14 500 eks. mva.

#### Note 4 - Pant og garantier

Av selskapets samlede gjeld er kr 9 863 318 sikret ved pant. Følgende eiendeler er stilt som sikkerhet for gjelden.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2019	2018
Varebeholdning	9 751 811	19 309 057
Kundefordringer	40 790	0
Bankinnskudd	70 717	61 236
Sum	9 863 318	19 370 293



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 5 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	7 152 501	955 366
Permanente forskjeller	0	2 500
Endring i midlertidige forskjeller	723 855	-1 460 422
Alminnelig inntekt	7 876 356	-502 556
Anvendt fremførbart underskudd	-7 876 356	0
Årets skattegrunnlag	0	-502 556

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-128 354	-160 443
Varebeholdning	660 689	1 416 633
Sum	532 335	1 256 190
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 234 887	-12 111 243
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-3 702 552	-10 855 053

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) -814 561 -2 388 112

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2019	100 000	-10 666 100	-10 566 100
Årsresultat	0	7 152 501	7 152 501
Egenkapital 31.12.2019	100 000	-3 513 599	-3 413 599

#### Note 7 - Kortsiktig gjeld

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utsatt inntekt	1 169 968	4 333 057
Gjeld til eiere og eieres nærstående	532 121	532 776
Andre avsetninger	7 303	7 303
Sum	1 709 392	4 873 136

Utsatt inntekt relaterer seg til mottatt forlik fra Poppe & Co Eiendomsmegling AS. Forliket resultatføres i takt med realisert tap på framtidige salg av leiligheter.



## Krystallen Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2019

#### Note 8 - Varer

Selskapet har to leilighetsbygg i Kvitfjell, Ringebru kommune, for salg og noen leiligheter for utleie. Leilighetsbyggene omfatter i alt 129 selveierleiligheter. I 2019 er det inntektsført kr 14 965 000 knyttet til salg av leiligheter, mens utleieinntekter utgjorde kr 292 118.

Varebeholdningen pr 31.12.19 består av anskaffelseskost relatert til de gjenværende leilighetene. Finansieringskostnader er inkludert i beholdningen med kr 660 689.

#### Note 9 - Fortsatt drift

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Selskapets hovedkreditor, DnB, holdes løpende informert om selskapets utvikling og låneavtalen med banken har de siste årene vært gjenstand for halvårlig og årlig vurdering, mens for år har fått en vurdering til utgang oktober.

Selskapet har pr tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet fått fornyet låneengasjementet frem til 01.11.2020.

Selskapets varebeholdning er i regnskapet nedskrevet til forventet markedsverdi.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er gjeldende og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.