



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 663 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KILSUND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	34 900 000	
Annen driftsinntekt			45 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 900 000</b>	<b>45 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 300 000	
Annen driftskostnad	3	47 997	73 120
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 347 997</b>	<b>73 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 552 003</b>	<b>-27 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			595
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>595</b>
Annen finanskostnad		7 424	19 212
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 424</b>	<b>19 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 424</b>	<b>-18 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 544 579</b>	<b>-45 992</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 219 807	-10 119
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	4 324 772	-35 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7		7 012 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>7 012 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>7 012 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>21 181 641</b>	<b>4 146 641</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	34 900 000	
Andre fordringer			3 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 900 000</b>	<b>3 644</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>48 956</b>	<b>1 605</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 130 597</b>	<b>4 151 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 130 597</b>	<b>11 163 990</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	294 720	294 720
Overkurs	5	369 609	369 609
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>664 329</b>	<b>664 329</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	5	3 962 166	-362 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 962 166</b>	<b>-362 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 626 495</b>	<b>301 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 210 903	991 096
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 210 903</b>	<b>991 096</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		7 375 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 020 001	1 207 270
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 020 001</b>	<b>8 582 270</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 230 904</b>	<b>9 573 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 781 201	
Leverandørgjeld		12 491 997	1 226 858
Annen kortsiktig gjeld			62 043
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 273 198</b>	<b>1 288 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 504 102</b>	<b>10 862 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 130 597</b>	<b>11 163 990</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 564662

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 663 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KILSUND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 915 663 230  
KILSUND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	34 900 000	
Annen driftsinntekt			45 745
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 900 000</b>	<b>45 745</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 300 000	
Annen driftskostnad	3	47 997	73 120
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 347 997</b>	<b>73 120</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 552 003</b>	<b>-27 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt			595
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>595</b>
Annen finanskostnad		7 424	19 212
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 424</b>	<b>19 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 424</b>	<b>-18 617</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 219 807	-10 119
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	4 324 772	-35 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 324 772</b>	<b>-35 873</b>



Organisasjonsnr: 915 663 230  
KILSUND EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7		7 012 100
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>7 012 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>7 012 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>21 181 641</b>	<b>4 146 641</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	34 900 000	
Andre fordringer			3 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 900 000</b>	<b>3 644</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>48 956</b>	<b>1 605</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 130 597</b>	<b>4 151 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 130 597</b>	<b>11 163 990</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	294 720	294 720
Overkurs	5	369 609	369 609
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>664 329</b>	<b>664 329</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	3 962 166	-362 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 962 166</b>	<b>-362 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 626 495</b>	<b>301 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 210 903	991 096
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>2 210 903</b>	<b>991 096</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		7 375 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 020 001	1 207 270
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 020 001</b>	<b>8 582 270</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 230 904</b>	<b>9 573 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	26 781 201	
Leverandørgjeld		12 491 997	1 226 858
Annen kortsiktig gjeld			62 043
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 273 198</b>	<b>1 288 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 504 102</b>	<b>10 862 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 130 597</b>	<b>11 163 990</b>



Organisasjonsnr: 915 663 230  
KILSUND EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	294720.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	294720.00	100.00%	

**Note**  
3

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte.

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei





## Kilsund Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Anleggskontrakter/ varer*

For arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregningsmedtode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad når prosjektet er igangsatt. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktfestet produksjon.

I balansen inngår opptjent ikke fakturert inntekt under andre fordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld. Kostnader til opptjent inntekt vises som varekostnad i resultatregnskapet. I varekostnad (prosjektkostnaden) inngår byggelånsrenter.

Varer (prosjektbeholdning) består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter. Forskudd vedrørende prosjekter med lang tilvirkningstid er oppført som forskudd fra kunder.

##### *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

---



## Kilsund Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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.

#### Note 2 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Varer består av tomt og aktiverte byggekostnader, inklusiv renter, for boliger som enten ikke er solgt, eller som er solgt, men ikke påbegynt.

	2021	2020
Resultatførte totale inntekter	34 900 000	0
Varer - boligprosjekt byggekostnader	21 181 641	4 146 641
Opptjente, ikke fakturerte inntekter som er inkludert i kundefordringer	34 900 000	0
Sum	<u>90 981 641</u>	<u>4 146 641</u>

Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet, samt salgsgrad (uttak).

#### Note 3 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	<u>1 219 807</u>	<u>-10 119</u>
Årets totale skattekostnad	<u>1 219 807</u>	<u>-10 119</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	5 544 579	-45 992
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-6 580 910</u>	<u>-330 041</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1 036 331</u>	<u>-376 033</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-198 468	6 061 233
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	5 600 000	0
Prosjekter i arbeid (varer)	8 087 147	272 453

---



## Kilsund Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Gevinst- og tapskonto	-574 083	0
Sum	12 914 596	6 333 686
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 798 956	-762 625
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	11 115 640	5 571 061
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 066 079	1 066 079
Sum	10 049 561	4 504 982
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 210 903	991 096

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	294 720	369 609	-362 606	301 723
Årsresultat	0	0	4 324 772	4 324 772
Egenkapital 31.12.	294 720	369 609	3 962 166	4 626 495

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 465 999	4 546 101	7 012 100
Reklassefisering til varer	-2 465 999	-4 546 101	-7 012 100
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0
Balanseført pr. 31.12.	0	0	0

Økonomisk levetid 10-25 år

Driftsmidler er reklassifisert til varer ila 2021 ettersom byggene er revet.

### Note 7 - Pant og garantier

Det er stilt garanti overfor kjøper i henhold til bustandsoppføringsloven på kr 2 781 025.

#### Pantsikret gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 26 781 201 7 375 000

#### Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

Eiendom	0	7 012 100
Varerlager	21 181 641	0
Sum	21 181 641	7 012 100

### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære	Eier-	Stemme-
--	----------	-------	---------



**Kilsund Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

	<b>aksjer</b>	<b>andel</b>	<b>andel</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	294 720	100 %	100 %

**Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	10 020 000	957 270
Lånet renteberegnes ikke.		



Kilsund Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



### Kilsund Eiendom AS

#### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	34 900 000	0
Annen driftsinntekt		0	45 745
Sum driftsinntekter		<u>34 900 000</u>	<u>45 745</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		29 300 000	0
Annen driftskostnad	3	47 997	73 120
Sum driftskostnader		<u>29 347 997</u>	<u>73 120</u>
Driftsresultat		<u>5 552 003</u>	<u>-27 375</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		0	595
Annen finanskostnad		7 424	19 212
Netto finansposter		<u>-7 424</u>	<u>-18 617</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 544 579</u>	<u>-45 992</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 219 807</u>	<u>-10 119</u>
<b>Årsresultat</b>		<u><b>4 324 772</b></u>	<u><b>-35 873</b></u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>4 324 772</u>	<u>-35 873</u>



## Kilsund Eiendom AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	0	7 012 100
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>7 012 100</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>7 012 100</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	2	<u>21 181 641</u>	<u>4 146 641</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	2	34 900 000	0
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>3 644</u>
Sum fordringer		<u>34 900 000</u>	<u>3 644</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>48 956</u>	<u>1 605</u>
Sum omløpsmidler		<u>56 130 597</u>	<u>4 151 890</u>
Sum eiendeler		<u>56 130 597</u>	<u>11 163 990</u>





## Kilsund Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	294 720	294 720
Overkurs	5	369 609	369 609
Sum innskutt egenkapital		<u>664 329</u>	<u>664 329</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 962 166	-362 606
Sum opptjent egenkapital		<u>3 962 166</u>	<u>-362 606</u>
Sum egenkapital		<u>4 626 495</u>	<u>301 723</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 210 903	991 096
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 210 903</u>	<u>991 096</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	7 375 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	10 020 000	1 207 270
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 020 000</u>	<u>8 582 270</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 781 201	0
Leverandørgjeld		12 491 997	1 226 858
Annen kortsiktig gjeld		0	62 043
Sum kortsiktig gjeld		<u>39 273 198</u>	<u>1 288 901</u>
Sum gjeld		<u>51 504 102</u>	<u>10 862 267</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>56 130 597</u>	<u>11 163 990</u>

31. desember 2021  
Grimstad, 19. april 2022

  
Johan Martin Ugland  
styreleder

  
Jorunn Terjesen Aarrestad  
styremedlem



## Kilsund Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Inntektsføring ved salg av bolig vil skje i takt med fremdriften (salg- og ferdigstilleelsesgrad) i byggeperioden.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Anleggskontrakter/ varer*

For arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregningsmetode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad når prosjektet er igangsatt. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktfestet produksjon.

I balansen inngår opptjent ikke fakturert inntekt under andre fordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld. Kostnader til opptjent inntekt vises som varekostnad i resultatregnskapet. I varekostnad (prosjektkostnaden) inngår byggelånsrenter.

Varer (prosjektbeholdning) består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter. Forskudd vedrørende prosjekter med lang tilvirkningstid er oppført som forskudd fra kunder.

##### *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



## Kilsund Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Varer består av tomt og aktiverte byggekostnader, inklusiv renter, for boliger som enten ikke er solgt, eller som er solgt, men ikke påbegynt.

	2021	2020
Resultatførte totale inntekter	34 900 000	0
Varer - boligprosjekt byggekostnader	21 181 641	4 146 641
Opptjente, ikke fakturerte inntekter som er inkludert i kundefordringer	34 900 000	0

Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte total kostnader for prosjektet, samt salgsgrad (uttak).

#### Note 3 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Endring utsatt skatt	1 219 807	-10 119
Årets totale skattekostnad	<u>1 219 807</u>	<u>-10 119</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5 544 579	-45 992
Endring i midlertidige forskjeller	-6 580 910	-330 041
Årets skattegrunnlag	<u>-1 036 331</u>	<u>-376 033</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-198 468	6 061 233
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	5 600 000	0
Prosjekter i arbeid (varer)	8 087 147	272 453
Gevinst- og tapskonto	-574 083	0
Sum	<u>12 914 596</u>	<u>6 333 686</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 798 956	-762 625
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	11 115 640	5 571 061
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 066 079	1 066 079
Sum	<u>10 049 561</u>	<u>4 504 982</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 210 903	991 096



## Kilsund Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	294 720	369 609	-362 606	301 723
Årsresultat	0	0	4 324 772	4 324 772
Egenkapital 31.12.	294 720	369 609	3 962 166	4 626 495

#### Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 465 999	4 546 101	7 012 100
Reklassifisert til varer	-2 465 999	-4 546 101	-7 012 100
Anskaffelseskost 31.12.	0	0	0
Balanseført pr. 31.12.	0	0	0

Økonomisk levetid

10-25 år

Driftsmidler er reklassifisert til varer ila 2021 ettersom byggene er revet.

#### Note 7 - Pant og garantier

Det er stilt garanti overfor kjøper i henhold til bustandsoppføringsloven på kr 2 781 025.

##### *Pantsikret gjeld*

Gjeld til kredittinstitusjoner 26 781 201 7 375 000

##### *Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*

Eiendom	0	7 012 100
Varelager	21 181 641	0
Sum	21 181 641	7 012 100

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	294 720	100 %	100 %

#### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Gjeld</i>	2021	2020
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	10 020 000	957 270

Lånet renteberegnes ikke.



BDO AS  
Fjellgata 6. - 5. etasje  
4612 Kristiansand S

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kilsund Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kilsund Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 regnskapsskikk 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>

BDO AS

Jostein Håland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5468Y-VFNV4-D6TME-21XHG-SXU53-48UZJ



# 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."

## Jostein Håland

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-19 08:37:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5468Y-VFNV4-D6TME-21XHG-5XU53-48UZJ

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>