



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 285 001
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: T14 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Ullevålsveien 113
0359 OSLO

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: Rolf Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

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, 03.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 643 282	
Sum inntekter		11 643 282	
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 8		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		720 618	493 861
Sum kostnader		720 618	493 861
Driftsresultat		10 922 664	-493 861
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 908	405
Annen finansinntekt		2 686	
Sum finansinntekter		11 594	405
Annen rentekostnad		2 964 669	2 876 024
Annen finanskostnad		273 266	
Sum finanskostnader		3 237 935	2 876 024
Netto finans		-3 226 341	-2 875 619
Ordinært resultat før skattekostnad		7 696 323	-3 369 481
Skattekostnad på ordinært resultat	2	950 800	
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 745 523	-3 369 481
Årsresultat		6 745 523	-3 369 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 745 523	-3 369 481
Totalresultat		6 745 523	-3 369 481
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	3 351 019	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap	5, 5	3 374 504	-3 369 481
Avsatt til annen egenkapital	5	20 000	
Sum overføringer og disponeringer		6 745 523	-3 369 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	14 769 911	43 178 763
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	3 313 372	1 053 074
Konsernfordringer	6	1 864 145	2 106 145
Sum fordringer		5 177 517	3 159 219
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		181 440	174 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 440	174 053
Sum omløpsmidler		20 128 868	46 512 035
SUM EIENDELER		20 128 868	46 512 035
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen innskutt egenkapital	5	-20 000	-20 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 7	20 000	
Udekket tap	5		3 374 504
Sum opptjent egenkapital		20 000	-3 374 504
Sum egenkapital		30 000	-3 364 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		49 865 655
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld			49 865 655
Sum langsiktig gjeld		0	49 865 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		223 922	10 884
Betalbar skatt	2	950 800	
Utbytte		3 351 019	
Annen kortsiktig gjeld	6	15 573 128	
Sum kortsiktig gjeld		20 098 869	10 884
Sum gjeld		20 098 869	49 876 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 128 868	46 512 035



Årsregnskap 2019 T14 Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 285 001



Resultatregnskap

T14 Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		11 643 282	0
Sum driftsinntekter		11 643 282	0
Annen driftskostnad		720 618	493 861
Sum driftskostnader		720 618	493 861
Driftsresultat		10 922 664	-493 861
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 908	405
Annen finansinntekt		2 686	0
Annen rentekostnad		2 964 669	2 876 024
Annen finanskostnad		273 266	0
Resultat av finansposter		-3 226 341	-2 875 619
Ordinært resultat før skattekostnad		7 696 323	-3 369 481
Skattekostnad på ordinært resultat	2	950 800	0
Ordinært resultat		6 745 523	-3 369 481
Årsresultat		6 745 523	-3 369 481
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	3 374 504	0
Avsatt til utbytte	5	3 351 019	0
Avsatt til annen egenkapital	5	20 000	0
Overført til udekket tap	5	0	3 369 481
Sum overføringer		6 745 523	-3 369 481



Balanse

T14 Utvikling AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	3	14 769 911	43 178 763
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	3 313 372	1 053 074
Konsernfordringer	6	1 864 145	2 106 145
Sum fordringer		5 177 517	3 159 219
Bankinnskudd, kontanter o.l.		181 440	174 053
Sum omløpsmidler		20 128 868	46 512 035
Sum eiendeler		20 128 868	46 512 035

**Balanse**

T14 Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-20 000	-20 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 7	20 000	0
Udekket tap	5	0	-3 374 504
Sum opptjent egenkapital		20 000	-3 374 504
Sum egenkapital		30 000	-3 364 504
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	49 865 655
Sum annen langsiktig gjeld		0	49 865 655
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		223 922	10 884
Betalbar skatt	2	950 800	0
Utbytte		3 351 019	0
Annen kortsiktig gjeld	6	15 573 128	0
Sum kortsiktig gjeld		20 098 869	10 884
Sum gjeld		20 098 869	49 876 539
Sum egenkapital og gjeld		20 128 868	46 512 035

Oslo, 31.08.2020

Styret i T14 Utvikling AS

Rolf Larsen

styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Lønnskostnader

T14 Utvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	950 800	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	950 800	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 696 323	-3 369 481
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 374 503	0
Skattepliktig inntekt	4 321 820	-3 369 481
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	950 800	0
Sum betalbar skatt i balansen	950 800	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 374 503	-3 374 503
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	3 374 503	3 374 503
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Anlegg under utførelse

	Anlegg under, utførelse
Anskaffelseskost pr. 01.01.2019	43 178 763
Tilgang	3 387 866
Avgang	31 796 718
Balanseført verdi per 31.12.2019	14 769 911

Eiendommen i Tennisveien 6 består av 6 boliger som er ferdig bygget. Det er solgt 4 boliger i 2019 samt 2 boliger i 2020.



Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i T14 Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	120	250,00	30 000
Sum	120		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
KALA UTVIKLING AS	80	66,7	66,7
BUVIKA AS	40	33,3	33,3
Totalt antall aksjer	120	100,0	100,0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2019	30 000	-20 000	-3 374 504	-3 364 504
Årets resultat			6 745 523	6 745 523
Utbytte			-3 351 019	-3 351 019
Pr. 31.12.2019	30 000	-20 000	20 000	30 000

Note 6 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer Kala Utvikling AS (eier 67,7%)	1 864 145	3 159 219
Andre kortsiktige fordringer Buvika AS (eier 33,3 %)	935 074	1 053 074
Sum	2 799 219	4 212 294

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn ett år.

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14 801 224	49 865 655
Sum	14 801 224	49 865 655

Selskapet har ikke gjeld med forfall senere enn 5 år.

Gjeld sikret ved pant	14 801 224	49 865 655
Pantsatte eiendeler:		
Anlegg under utførelse	14 769 911	43 178 763
Sum	14 769 911	43 178 763



Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2019 har i hovedsak bestått av å videreutvikle eiendom for salg.

T14 Utvikling AS har positiv egenkapital. Driften av T14 Utvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene og grunnlag for fortsatt drift er tilstede.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen har det oppstått en rekke forhold i Norge og internasjonalt, som følge av spredning av koronavirus. Det er stor usikkerhet vedrørende hvordan denne ekstraordinære situasjonen vil påvirke selskapets forretningsdrift. Situasjonen følges opp av styret og ledelsen i samarbeid med øvrige ansatte og selskapets forbindelser.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet foreligger ikke informasjon som gir grunnlag for andre regnskapsmessige vurderinger og opplysninger enn de som er lagt til grunn i årsregnskapet.



Statsautorisert revisor Jon Heger

Henrik Ibsens gate 60C
0255 OSLO

Telefon: 91 32 47 88
E-mail: jon@jonheger.no

Til generalforsamlingen i
T14 Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert T14 Utvikling AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 6.745.523. 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 min 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Målet 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 revisors 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.

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr.: 989 947 249 MVA



Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg 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.

Oslo, 31. august 2020


Jon Heger
Statsautorisert revisor