



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 778 379
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NÆRINGSPARKEN TVEDESTRAND AS
Forretningsadresse: Industriveien 8
4900 TVEDESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Preben Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	7 030 561	6 590 892
Sum inntekter		7 030 561	6 590 892
Kostnader			
Lønnskostnad	4	762 228	502 607
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 013 417	475 400
Annen driftskostnad	4	1 842 846	3 211 002
Sum kostnader		0	0
Driftsresultat		3 412 069	2 401 883
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	495 259	248 111
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad	5, 6	622 951	443 662
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		3 284 378	2 206 332
Skattekostnad på ordinært resultat	1	722 565	485 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 561 813	1 720 982
Totalresultat		2 561 813	1 720 982
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 561 813	1 720 982
Sum overføringer og disponeringer		2 561 813	1 720 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	42 084 747	14 210 747
Sum varige driftsmidler		42 084 747	14 210 747
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	18 435 163	21 594 222
Sum finansielle anleggsmidler		18 435 163	21 594 222
Sum anleggsmidler		60 519 910	35 804 969
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 951 815	1 648 061
Andre fordringer	8	2 085 277	681 565
Sum fordringer		5 037 092	2 329 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1	1 010 930	63 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 930	63 222
Sum omløpsmidler		6 048 022	2 392 849
SUM EIENDELER		66 567 932	38 197 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 019 157	14 457 344
Sum opptjent egenkapital		17 019 157	14 457 344
Sum egenkapital		18 019 157	15 457 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	743 850	663 250
Sum avsetninger for forpliktelser		743 850	663 250
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	10 870 994	1 226 628
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 169 999	12 937 514
Ansvarlig lånekapital	8		1 255 871
Sum annen langsiktig gjeld		38 040 993	15 420 013
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6	4 495 947	4 495 947
Leverandørgjeld		2 395 729	888
Betalbar skatt	1	641 965	426 500
Skyldige offentlige avgifter		40 397	291 554
Annen kortsiktig gjeld		2 189 894	1 442 323
Sum kortsiktig gjeld		9 763 932	6 657 211
Sum gjeld		48 548 775	22 740 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 567 932	38 197 818



Årsregnskap

Næringsparken Tvedestrand AS

2020



RESULTATREGNSKAP

	Note	2020	2019
Leieinntekt	1	7 030 561	6 590 892
Lønnskostnad	4	762 228	502 607
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 013 417	475 400
Annen driftskostnad	4	1 842 846	3 211 002
Driftsresultat		<u>3 412 069</u>	<u>2 401 883</u>
Renteinntekt	7	495 259	248 111
Rentekostnad	5, 6	622 951	443 662
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 284 378</u>	<u>2 206 332</u>
Skatter	1	722 565	485 350
Årsresultat		<u>2 561 813</u>	<u>1 720 982</u>
Overføringer			
Overført annen egenkapital		2 561 813	1 720 982
Sum overføringer		<u>2 561 813</u>	<u>1 720 982</u>

NÆRINGS-PARKEN TVEDESTRAND AS



BALANSE

	Note	2020	2019
Eiendeler			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige driftsmidler			
Bygning og tomt	3	42 084 747	14 210 747
Sum varige driftsmidler		42 084 747	14 210 747
Finansielle anleggsmidler			
Lån til konsernselskap	7	18 435 163	21 594 222
Sum finansielle anleggsmidler		18 435 163	21 594 222
Sum anleggsmidler		60 519 910	35 804 969
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 951 815	1 648 061
Andre fordringer	8	2 085 277	681 565
Sum fordringer		5 037 092	2 329 626
Bankinnskudd	1	1 010 930	63 222
Sum omløpsmidler		6 048 022	2 392 849
Sum eiendeler		66 567 932	38 197 818

NÆRINGSPARKEN TVEDESTRAND AS

**BALANSE**

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 019 157	14 457 344
Sum opptjent egenkapital		17 019 157	14 457 344
Sum egenkapital		18 019 157	15 457 344
<u>Gjeld</u>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	743 850	663 250
Sum avsetninger for forpliktelser		743 850	663 250
Langsiktig gjeld			
Lån fra konsernselskap	6	10 870 994	1 226 628
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 169 999	12 937 514
Lån fra personlig aksjonær	8	0	1 255 871
Sum langsiktig gjeld		38 040 993	15 420 013
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	6	4 495 947	4 495 947
Leverandørgjeld		2 395 729	888
Betalbar skatt	1	641 965	426 500
Skyldige offentlige avgifter		40 397	291 554
Annen kortsiktig gjeld		2 189 894	1 442 323
Sum kortsiktig gjeld		9 763 932	6 657 211
Sum gjeld		48 548 775	22 740 474
Sum egenkapital og gjeld		66 567 932	38 197 818

Tvedestrand, 29. mars 2021

Kjell Lunde
Styrets leder/daglig lederPeder Syrdalen
Styremedlem**NÆRINGSPARKEN TVEDESTRAND AS**



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

Generelle 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.

Unntaksregler som gjelder for små foretak er som hovedregel anvendt.

Inntektsføring/kostnadsføring

Salgsinntekter inntektsføres i den regnskapsperioden inntekten opptjenes. Kostnader kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekter (sammenstillingsprinsippet). I den grad kjente kostnader ikke er knyttet til fremtidige inntekter, blir disse kostnadsført umiddelbart.

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 i 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 tilstede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Eventuelle skattemessige fremførbare underskudd er også tatt med i denne beregningen. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Hendelser etter balansedagen

Den i skrivende stund pågående Koronaviruskrisen, vil kunne påvirke selskapets fremtidige inntekter. Så langt har det ikke vært nevneverdige forhold å beskrive. Det er derfor ikke mulig å tallfeste eventuell fremtidig påvirkning av dette.

NÆRINGSPARKEN TVEDESTRAND AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Husleieinntekter inntektsføres i henhold til langsiktige kontrakter.
Kundefordringer er vurdert til pålydende.

Av de totale bankinnskudd er kr 16 689 bundne skattetrekkmidler.

Utsatt skatt - kr 743 850 - utgjør 22 % av midlertidige forskjeller på driftsmidlene og kortsiktig omorganiseringsgjeld til morselskap (jfr. note 6).
Skattekostnaden i regnskapet består av endring i utsatt skatt med kr 80 600 og betalbar skatt med kr 641 965.

Note 2 - Aksjekapital

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer à kr 1 000 - til sammen kr 1 000 000 og eies av:

	Antall aksjer	Eierandel
Kjell Lunde Eiendom AS	700	70,0 %
NG Eiendom Agder AS	300	30,0 %
Sum	1 000	100,0 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Næringsbygg	Tomter	Matbutikk	Tomt
Bokført verdi 1.1.	13 323 000	887 747	-	-
Tilgang/avgang	1 205 000	-	25 682 417	2 000 000
Ordinære avskrivninger.	(476 000)	-	(537 417)	-
Bokført verdi 31.12.	14 052 000	887 747	25 145 000	2 000 000

Som ordinære avskrivninger etter regnskapsloven er benyttet 2 % lineæravskrivninger i henhold til fastsatt avskrivningsplan. (Skattemessig er det avskrevet maksimalt 2-4/10 % av saldo.)
Tomter avskrives ikke.

Note 4 - Ansatte, lønn og honoraraer

Foretaket har en fast ansatt på heltid og en fast ansatt på deltid, og leier ellers inn personell etter behov.
Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder utgjør kr 304 392.
Regnskapet er ikke belastet med noen form for godtgjørelse til styret eller andre ledende personer.

Obligatorisk tjenstepensjon er innført i henhold til gjeldende regler.

Honorar til revisor utgjør kr 34 000 hvorav ca. kr 22 500 gjelder ordinær revisjon og ca. kr 12 000 gjelder teknisk bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand.

NÆRINGS-PARKEN TVEDESTRAND AS



NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

Note 5 - Lån fra Kredittinstitusjoner

Lån fra kredittinstitusjoner (DNB) utgjør kr 27 169 999 og er sikret med pant i fast eiendom og kundefordringer, som til sammen har en bokført verdi på kr 45 036 562. Jfr note 7.

De samme eiendelene er stilt som sikkerhet for pantelån i Tvedestrand Storsenter AS - kr 36 201 278.

Note 6 - Lån fra foretak i samme konsern

Næringsparken Tvedestrand AS har per 31.12.2020 et langsiktig lån fra morselskapet Kjell Lunde Eiendom AS på kr 10 870 994 inkl. renter for 2020. Det er ikke stilt noen sikkerhet for lånet. For 2020 er lånet renteberegnet med kr 362 000.

Næringsparken Tvedestrand AS har per 31.12.2020 også en kortsiktig gjeld til morselskapet Kjell Lunde Eiendom AS på til sammen kr 4 495 497. Gjelden oppstod i forbindelse med omorganisering av de to selskapene i 2018. Det er heller ikke her stilt noen sikkerhet, ei heller foretatt noen renteberegning av lånet

Note 7 - Lån til foretak i samme konsern

Næringsparken Tvedestrand AS har, i forbindelse med finansieringen av kjøpesenterbygningen i det selskapet i sin tid, ytet et lån til søsterselskapet Tvedestrand Storsenter AS. Lånet er per 31.12.2020 på kr 18 435 163 inkl. renter. For 2020 er lånet renteberegnet med kr 494 200. Rentene er tillagt lånet.

Note 8 - Lån fra personlig aksjonær

Mellomregning med Kjell Lunde - eneaksjonær i morselskapet Kjell Lunde Eiendom AS - ble overført i forbindelse med ovennevnte omorganisering i 2018, jfr. note 6. Mellomregningen gikk fra å være en gjeldspost til å bli en fordring (kr 133 683) i november 2020. Mellomregningen vil bli avregnet snarest i inneværende år.

NÆRINGSPARKEN TVEDESTRAND AS



Til generalforsamlingen i
Næringsparken Tvedestrand AS

Strømsbuveien 61
4836 Arendal

Telefon 37 08 88 40

Bankkonto nr. 7310 05 47306
Rev.nr./Org.nr. 875 962 752 MVA

Preben Johansen
Statsautorisert revisor
Mobiltlf. 91 63 37 90
E-post preben@johansenrevisjon.no

Tom Johansen
Statsautorisert revisor
Mobiltlf. 90 57 20 71
E-post tom@johansenrevisjon.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Næringsparken Tvedestrand AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 561 813. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 *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 rettvise 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

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>



Uavhengig revisors beretning 2020
Næringsparken Tvedestrand AS

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 bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 30. mars 2021

Kjell Johansen Revisjon ANS

Preben Johansen
Statsautorisert revisor