



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 601 596  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RETT-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Sokndalsveien 22  
4372 EGRERSUND

### 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: Else Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.10.2020

### 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, 15.08.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 461 975	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 461 975</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		8 360 738	37 148
Annen driftskostnad	4	53 925	17 889
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 414 664</b>	<b>55 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 952 689</b>	<b>-55 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		279	39
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>279</b>	<b>39</b>
Annen rentekostnad		9 626	29
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 626</b>	<b>29</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 347</b>	<b>10</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
<b>Årsresultat</b>	10	<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 962 036	-55 027
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid i egen regi / anleggskontrakter	5, 8	3 631 326	3 466 081
<b>Sum varer</b>	5, 8	<b>3 631 326</b>	<b>3 466 081</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 8		
Konsernfordringer	6	500 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>500 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 000 226	30 678
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 000 226</b>	<b>30 678</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 131 552</b>	<b>3 496 759</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 131 552</b>	<b>3 496 759</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	629 621	129 621
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>659 621</b>	<b>159 621</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	2 110 999	148 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 110 999</b>	<b>-148 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9, 10	<b>-1 451 378</b>	<b>10 658</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	140 584	243 503
Langsiktig konserngjeld	6, 9	700 000	700 000
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>840 584</b>	<b>943 503</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>840 584</b>	<b>943 503</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 000 000	
Leverandørgjeld	6	1 714 916	2 542 531
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		27 430	67
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 742 346</b>	<b>2 542 598</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 582 930</b>	<b>3 486 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 131 552</b>	<b>3 496 759</b>



# Årsregnskap 2019

## Rett-Eiendom AS

---

Organisasjonsnr: 915 601 596



## Resultatregnskap

### Rett-Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		6 461 975	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 461 975</b>	<b>0</b>
Varekostnad		8 360 738	37 148
Annen driftskostnad	4	53 925	17 889
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 414 664</b>	<b>55 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 952 689</b>	<b>-55 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		279	39
Annen rentekostnad		9 626	29
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 347</b>	<b>10</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		1 962 036	55 027
<b>Sum overføringer</b>	<b>3</b>	<b>-1 962 036</b>	<b>-55 027</b>



**Balanse**  
**Rett-Eiendom AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid i egen regi/anleggskontrakter	5, 8	3 631 326	3 466 081
Sum varer	5, 8	<u>3 631 326</u>	<u>3 466 081</u>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6	500 000	0
Sum fordringer		<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 000 226	30 678
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>2 000 226</u>	<u>30 678</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>6 131 552</u>	<u>3 496 759</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>6 131 552</u>	<u>3 496 759</u>



Firefox

about:bl:

**Balanse**  
Rett-Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	629 621	129 621
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>659 621</b>	<b>159 621</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	3	-2 110 999	-148 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 110 999</b>	<b>-148 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9, 10</b>	<b>-1 451 378</b>	<b>10 658</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Armen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6, 9	700 000	700 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	140 584	243 503
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>840 584</b>	<b>943 503</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 000 000	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	6	1 714 916	2 542 531
Annen kortsiktig gjeld		27 430	67
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 742 346</b>	<b>2 542 598</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 582 930</b>	<b>3 486 101</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 131 552</b>	<b>3 496 759</b>

Styret i Rett-Eiendom AS

  
Tor Jan Rosland  
daglig leder  
Valentin Syeland  
styretleder  
Erik Shelby  
styremedlem  
Roan Robertson Arntsen  
styremedlem  
Tor Jan Rosland 9/10.2020

Rett-Eiendom AS

Side 4



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Vedr grunnlaget for fortsatt drift vises til note 10.

## Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

## Prosjekter i egen regi

Prosjekter i egen regi er vurdert til anskaffelseskost. Hvis virkelig verdi er lavere enn påløpte kostnader blir det foretatt nedskrivning.

## Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Det er pr 31.12.2019 ingen anleggskontrakter under arbeid.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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 ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

## Hendelser etter balansedagen

Koronapandemien som traff Norge i mars 2020 medførte en bråstopp i markedet for salg og rehabilitering av boliger. Markedet har bedret seg vesentlig i løpet av sommeren 2020. Se videre omtale i note 10.



## Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balansført</u>
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Rett Bygg AS	300	100%
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>10 000 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Tor Jan Rosland er daglig leder og eier 9,67 prosent av aksjene i selskapets morselskap Rett-Bygg AS. Erik Shelby er styremedlem og eier via sitt holdingsselskap Postelin AS 33,33% av aksjene i konsernspissen Shelby AS hvor det heleide datterselskapet Shelby Eiendom AS innenhar 90,33% av aksjene i Rett-Bygg AS som igjen eier 100% av aksjene i Rett-Eiendom AS.

## Note 3 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Annen innskutt egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 01.01	30 000	-148 963	129 621	10 658
Mottatt konsernbidrag			500 000	500 000
Årets resultat		-1 962 036		-1 962 036
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>-2 110 999</b>	<b>629 621</b>	<b>-1 451 378</b>

## Note 4 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Selskapet har valgt bort revisor.



## Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 140 584	243 503
<b>Sum</b>	<b>5 140 584</b>	<b>243 503</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Prosjekter i arbeid for egen regning	3 631 326	2 896 278
Anleggskontrakter		569 803
<b>Sum</b>	<b>3 631 326</b>	<b>3 466 081</b>

Det er stillet selvskyldnerkausjon fra Shelby Eiendom AS på kr 10 000 000 og fra Rett-Bygg AS på kr 250 000

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<u>Fordringer</u>	2019	2018
Andre fordringer (tilgode konsernbidrag)	500 000	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Langsiktig konserngjeld, ansvarlig lån fra Rett-Bygg AS	-700 000	-700 000
Leverandørgjeld - Rett-Bygg AS	- 1 439 089	0
Kortsiktig gjeld - Rett-Bygg AS	-108 082	-108 382
<b>Sum gjeld</b>	<b>-2 247 171</b>	<b>-808 382</b>



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 962 036	-55 027
Permanente forskjeller	0	29
Endring i midlertidige forskjeller	975 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-987 035</b>	<b>-54 998</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-975 000	0	975 000
<b>Sum</b>	<b>-975 000</b>	<b>0</b>	<b>975 000</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 042 034	-54 998	987 035
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 017 034</b>	<b>-54 998</b>	<b>1 962 036</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-443 747</b>	<b>-12 100</b>	<b>431 648</b>

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



## Note 8 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapet har følgende prosjekter i egen regi og anleggskontrakter pr 31.12.

	2019	2018
Bokførte kostnader prosjekter i egen regi	3 631 326	2 896 278
Prosjekter i arbeid	0	569 803
	<b>3 631 326</b>	<b>3 466 081</b>
Spesifikasjon av prosjekter under arbeid	0	0
Anskaffelseskost	0	2 031 778
Innbetalt	0	-1 461 975
Sum	0	569 803

Postene består av tomteområde inkludert prosjekteringskostnader og anskaffelseskostnader knyttet til bygg. Posten er vurdert til laveste verdi av anskaffelses og virkelig verdi.

## Note 9 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av Rett Bygg AS og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales over 5 år, og er rentefritt. Lånet utgjør kr. 700 000 men det er ikke betalt avdrag pr 31.12.2019.

## Note 10 Fortsatt drift

Selskapets drift er negativ i 2019. Selskapets eier Rett-Bygg AS har tilført konsernbidrag på kr 500 000 til dekning av deler av underskuddet i 2019. Til dekning av den resterende negative egenkapitalen er det innen dato for regnskapsavleggelse inngått en avtale om ansvarlig lån fra Shelby Eiendom AS på kr 2 000 000. Dette ansvarlige lånet stiller seg bak all annen gjeld, også det ansvarlige låneinnskuddet fra Rett- Bygg AS.

Koronapandemien som rammet Norge våren 2020 medførte i mars 2020 en bråstopp i markedet for boliger. Etterspørselen har imidlertid tatt seg opp i løpet av sommeren slik at utsiktene til å få realisere den resterende del av selskapets prosjekter i egen regi har bedret seg.