



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 867 091
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kveldeveien 183
3282 KVELDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Lysebo
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, 01.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 800 000	12 205 000
Sum inntekter		8 800 000	12 205 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		7 861 050	12 147 069
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	3	329 490	226 728
Sum kostnader		8 190 540	12 373 797
Driftsresultat		609 460	-168 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	2
Annen finansinntekt		1 895	
Sum finansinntekter		1 896	2
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 400 000	1 749 056
Annen rentekostnad		617 020	617 652
Sum finanskostnader		2 017 020	2 366 708
Netto finans		-2 015 124	-2 366 706
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 405 663	-2 535 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 405 663	-2 535 503
Årsresultat		-1 405 663	-2 535 503
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 131 283	
Annen egenkapital		-274 380	-2 535 503
Sum overføringer og disponeringer		-1 405 663	-2 535 503



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12	100 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		100 000	1 500 000
Sum anleggsmidler		100 000	1 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		7 743 063	10 059 311
Sum varer		7 743 063	10 059 311
Fordringer			
Kundefordringer	5	531 000	
Andre fordringer		1 041	195 629
Konsernfordringer	12	524 750	107 750
Sum fordringer		1 056 791	303 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	2 129	2 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 129	2 128
Sum omløpsmidler		8 801 982	10 364 818
SUM EIENDELER		8 901 982	11 864 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	8, 9, 10	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11		274 380
Udekket tap	14	1 131 283	
Sum opptjent egenkapital		-1 131 283	274 380
Sum egenkapital		-1 031 283	374 380
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 892 282	2 787 742
Øvrig langsiktig gjeld		444 342	444 342
Sum annen langsiktig gjeld		4 336 624	3 232 084
Sum langsiktig gjeld		4 336 624	3 232 084
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 555 146	5 725 788
Leverandørgjeld		961 187	249 622
Kortsiktig konserngjeld	12	177 809	703 809
Annen kortsiktig gjeld		1 902 499	1 579 135
Sum kortsiktig gjeld		5 596 641	8 258 354
Sum gjeld		9 933 266	11 490 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 901 982	11 864 818



Noter 2019

KVELDE EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til bokført verdi. Varebeholdningen består av tomter og påbegynt utvikling av leiligheter.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrnnlaget.



Note 1 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Det er ingen ansatte i selskapet og er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelser ovenfor ledende personer i selskapet.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 24 424,-. Honorar for annen bistand utgjør kr 1 274,-. Beløpene er inkl. mva.

Note 4 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 2 129.

Skyldig skattetrekk er kr 0,-.

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	531 000	
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	531 000	

Note 6 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 405 663)	(2 535 503)
+/- Permanente forskjeller	1 433 263	1 749 056
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(27 600)	
Årets skattegrunnlag	0	(786 447)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0



Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(786 447)	(758 848)	(27 600)
Netto forskjeller	(786 447)	(758 848)	(27 600)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	786 447	758 848	27 600
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 166 947

Note 8 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 9 - Aksjonærer

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Gjone, Terje	50	50,00%
Lysebo Eiendom AS	50	50,00%
Sum	100	100,00%

Note 10 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder	Terje Gjone	50

Selskapet skylder daglig leder kr 400 000,- per 31.12.19.

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000	274 380		374 380
Årets resultat		(274 380)	(1 131 283)	(1 405 663)
Egenkapital 31.12.2019	100 000	0	(1 131 283)	(1 031 283)

Note 12 - Investering i Datterselskap

Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital "31. desember 2019"	Selskapets resultat for 2019
Kvelde Bygg AS	Larvik	100%	-67 976	-13 443
NIT Eiendom AS	Larvik	100%	- 1 592 486	- 236 288

Kvelde Eiendomsutvikling AS har en fordring på Kvelde Bygg AS, på kr 524 750,- og en gjeld til NIT Eiendom AS, på kr 177 809,- per 31.12.19.



Note 13 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 447 428	8 513 530
Sum	6 447 428	8 513 530
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	7 743 063	10 059 312
Sum	7 743 063	10 059 312

Av langsiktig gjeld på kr 3 892 282,- forfaller kr 0,- om mer enn 5 år.

Det er pant i fast eiendom:

Gbnr. 0712-2091/16

Gbnr. 0712-2091/55

Gbnr. 0712-2091/59

Gbnr. 0712-2091/60

Gbnr. 0712-2091/65

Gbnr. 0712-2091/72

Kveldetunet (9 enheter)

kr 7 000 000,-

Note 14 - Udekket tap-fortsatt drift

Selskapet har nedskrevet aksjeverdien på datterselskap i løpet av året, og dette gjør at aksjekapitalen er tapt. Regnskapet er likevel satt opp etter prinsippet om fortsatt drift, da selskapet er i besittelse av tomteverdier som vil gi betydelige gevinster ved salg. Det arbeides med å få i stand avtale om salg av disse eiendelene, og egenkapitalen vil da igjen bli intakt.



REVISJONSFIRMAET

ROYRAMMAS

Godkjent revisjonsselskap – autorisert regnskapsforetaksregnskap

larvik

Medlem i Den norske Revisorforening

Organisasjonsnummer: 953 409 100

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kvelde Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Kvelde Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.405.663 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 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 *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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 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.

www.royramm.no

Elveveien 35, 3262 Larvik, Postboks 1212 Torstrand, 3254 Larvik, Tlf. 33 13 99 99, Fax. 33 13 99 98, Bankgiro 9491.05.25543, E-post: roy@royramm.no



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Presisering

Selskapet opplyser i note 14 om videre drift. Dette forholdet indikerer at det kan foreligge en viss usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

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.

Larvik, 31.august 2020

Revisjonsfirmaet Roy Ramm as

Roy Ramm
Registrert revisor