



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 115 872  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REAL EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Hengsrudveien 237  
3174 REVETAL

### 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: Stian Reggestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

### 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, 28.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		198 375	4 562 255
<b>Sum inntekter</b>		<b>198 375</b>	<b>4 562 255</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	305 920	4 435 360
Lønnskostnad	8		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		7 256
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	8	97 842	243 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>403 762</b>	<b>4 685 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-205 387</b>	<b>-123 473</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3	86
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3</b>	<b>86</b>
Annen rentekostnad		62 577	271 977
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 577</b>	<b>271 977</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 574</b>	<b>-271 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-267 961</b>	<b>-395 364</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		-1 595
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-267 961	-96 505



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overført fra annen egenkapital			-297 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>2 571 413</b>	<b>2 369 069</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	208 375	10 000
Andre kortsiktige fordringer		24 784	129 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 159</b>	<b>139 904</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 578	58 136
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 578</b>	<b>58 136</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 5	800 000	800 000
Beholdning av egne aksjer	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	364 466	96 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-364 466</b>	<b>-96 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>435 534</b>	<b>703 495</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 400 000	1 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld	9	492 634	110 838
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	9	477 982	352 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>970 616</b>	<b>463 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 370 616</b>	<b>1 863 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



# Årsregnskap 2020

## Real Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 115 872



### RESULTATREGNSKAP

#### REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		198 375	4 562 255
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>198 375</b>	<b>4 562 255</b>
Varekostnad	9	305 920	4 435 360
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	7 256
Annen driftskostnad	8	97 842	243 113
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>403 762</b>	<b>4 685 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-205 387</b>	<b>-123 473</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		3	86
Annen rentekostnad		62 577	271 977
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-62 574</b>	<b>-271 890</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-267 961	-395 364
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	-1 595
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	5	267 961	96 505
Overført fra annen egenkapital		0	297 264
<b>Sum overføringer</b>		<b>-267 961</b>	<b>-393 769</b>



## BALANSE

### REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	2 571 413	2 369 069
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6	208 375	10 000
Andre kortsiktige fordringer		24 784	129 904
<b>Sum fordringer</b>		<b>233 159</b>	<b>139 904</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 578	58 136
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>



### BALANSE

#### REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 5	800 000	800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	5	-364 466	-96 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-364 466</b>	<b>-96 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>435 534</b>	<b>703 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 400 000	1 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	9	492 634	110 838
Annen kortsiktig gjeld	9	477 982	352 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>970 616</b>	<b>463 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 370 616</b>	<b>1 863 614</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 806 150</b>	<b>2 567 109</b>

Revetal, 16.03.2021  
Styret i Real Eiendomsutvikling AS

Stian Reggestad  
styremedlem/daglig leder

Vidar Moldfjell  
styreleder

Tore Dahl  
styremedlem

Jan Arild Gjersøe  
styremedlem



**REAL EIENDOMSUTVIKLING AS**

**913 115 872**

## **Regnskapsprinsipper**

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

## **SALGSINTEKTER**

Omsetning knyttet til salg av eiendomsprosjekter inntektsføres på tidspunkt for overlevering.

## **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 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.

REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 5



REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

913 115 872

## Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2020	23 750
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>23 750</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01.2020	23 750
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2020</b>	<b>23 750</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>0</b>
Økonomisk levetid	3 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

## Note 4 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I REAL EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	800	1 000,0	800 000
<b>Sum</b>	<b>800</b>		<b>800 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Stian Reggestad	400	50,0	50,0
Tore Dahl	400	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>800</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Stian Reggestad	styremedlem/daglig leder	400
Tore Dahl	styremedlem	400
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>800</b>

REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 6



REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

913 115 872

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2020	800 000	-96 505	0	703 495
Årets resultat		-267 961		-267 961
<b>Pr. 31.12.2020</b>	<b>800 000</b>	<b>-364 466</b>	<b>0</b>	<b>435 534</b>

Selskapet har i 2021 gjennomført en emisjon, hvor det er utstedt 800 nye aksjer og hvor aksjekapitalen etter kapitalforhøyelsen vil utgjøre kr 1 600 000.

## Note 6 Pantstillelser og garantier mv.

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner - gjeldsbrevlån/byggelån	1 400 000	1 400 000
<b>Sum</b>	<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Eiendom under utvikling for videresalg	2 556 319	2 369 069
Kundefordringer	208 375	10 000
<b>Sum</b>	<b>2 764 694</b>	<b>2 379 069</b>

Selskapets gjeld til kredittinstitusjon gjøres fortløpende opp ved salg av eiendom.

Byggelånet har en kredittramme på 6 505 000,-.

Pant i fast eiendom utgjør 15 000 000,- (gbnr 385/114 og 115).

Totalt garantiansvar stillet overfor forretningsforbindelser er på kr 965 750,- pr 31.12.2020.

Det foreligger covenantsbestemmelser i låneavtale med bank.

Selskapets varebeholdning er knyttet til utvikling av eiendom for salg, bokført verdi er anskaffelseskost pr. 31.12.2020. Selskapets aksjonærer har i tillegg stilt kr 974 500 i sikkerhet.

REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 7



REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

913 115 872

## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-1 595
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>-1 595</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-267 961	-395 363
Permanente forskjeller	0	130
Endring i midlertidige forskjeller	0	7 257
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-267 961</b>	<b>-387 977</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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-655 938	-387 977	267 961
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	655 939	387 977	-267 961
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-144 307</b>	<b>-85 355</b>	<b>58 952</b>

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

Utsatt skattefordel balanseføres ikke iht. GRS for små foretak.

## Note 8 Lønnskostnader

Real Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2020 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke underlagt kravene om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke avtalt særskilte godtgjørelser, sluttvederlag, pensjonsavtale, bonuser eller andre lønnsrelaterte ytelser til selskapets ledelse. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for daglig leder, styret eller andre nærstående parter.

Selskapet har valgt å fravelge revisjon.

REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 8



REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

913 115 872

## Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Aksjonærene i selskapet har fakturert Real Eiendomsutvikling AS for utførte tjenester ved utvikling av to boligprosjekter i Holmestrand på utviklingsområdet Solsiden, via sine selskaper. Arbeidet har vært knyttet til utvikling av 2 tomannsboliger i Lønnebakken.

Kjøp av tjenester fra:

	2020	2019
Stian Reggestad via Reggestad Bygg AS	0	1 058 853

Pr. 31.12.2020 har selskapet en leverandørgjeld til Reggestad Bygg AS på kr 89 504.

## Note 10 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Per balansedagen 31.12.2020 hadde det inntruffet et stort antall smittetilfeller av koronaviruset (Covid-19). Etter balansedagen har dette utviklet seg. Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020.

Som følge av koronapandemien har salget av selskapets to siste tomter blitt utsatt, tomtene er ferdige prosjekter og hvor infrastruktur og grunnarbeider er ferdigstilt. Prosjektene har tilhørighet til de 2 forrige solgte eiendommene og hvor selskapet forventer synergier med tilhørende resultatforbedring ved realisasjon av de siste to prosjektene. Et av de to siste prosjektene er solgt og det forventes overlevering i slutten av første halvår 2021.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

REAL EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 9