



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 248 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EFTELØT EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o AS Kongsberg Tomteselskap
Dyrmyrgata 35
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Øyvind Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 200 000	1 680 000
Sum inntekter		2 200 000	1 680 000
Kostnader			
Varekostnad	1, 2	1 941 492	1 455 071
Annen driftskostnad	1	77 517	62 821
Sum kostnader		2 019 009	1 517 892
Driftsresultat		180 991	162 108
Annen rentekostnad		124 854	163 822
Sum finanskostnader		124 854	163 822
Netto finans		-124 854	-163 822
Ordinært resultat før skattekostnad		56 137	-1 714
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 350	-719 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 787	717 541
Årsresultat		43 787	717 541
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 787	717 541
Totalresultat		43 787	717 541
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		43 787	717 541
Sum overføringer og disponeringer		43 787	717 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	706 905	719 255
Sum immaterielle eiendeler		706 905	719 255
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		289 209	385 613
Sum finansielle anleggsmidler		289 209	385 613
Sum anleggsmidler		996 114	1 104 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		3 637 581	5 256 667
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		43 750	43 750
Sum fordringer		43 750	43 750
Sum omløpsmidler		3 681 331	5 300 417
SUM EIENDELER		4 677 445	6 405 285
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	550 000	550 000
Overkurs		4 250 000	4 250 000
Annen innskutt egenkapital		-13 940	-13 940
Sum innskutt egenkapital		4 786 060	4 786 060
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 492 360	2 536 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		-2 492 360	-2 536 147
Sum egenkapital	6	2 293 700	2 249 913
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	2 376 575	2 852 528
Sum annen langsiktig gjeld		2 376 575	2 852 528
Sum langsiktig gjeld		2 376 575	2 852 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 000	43 500
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		4 170	1 259 344
Sum kortsiktig gjeld		7 170	1 302 844
Sum gjeld		2 383 745	4 155 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 677 445	6 405 285



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 275779

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 248 551
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EFTELØT EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o AS Kongsberg Tomteselskap
Dyrmyrgata 35
3611 KONGSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Øyvind Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 999 248 551
EFTELØT EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 200 000	1 680 000
Sum inntekter		2 200 000	1 680 000
Kostnader			
Varekostnad	1, 2	1 941 492	1 455 071
Annen driftskostnad	1	77 517	62 821
Sum kostnader		2 019 009	1 517 892
Driftsresultat		180 991	162 108
Annen rentekostnad		124 854	163 822
Sum finanskostnader		124 854	163 822
Netto finans		-124 854	-163 822
Ordinært resultat før skattekostnad		56 137	-1 714
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 350	-719 255
Ordinært resultat etter skattekostnad		43 787	717 541
Årsresultat		43 787	717 541
Årsresultat etter minoritetsinteresser		43 787	717 541
Totalresultat		43 787	717 541
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		43 787	717 541
Sum overføringer og disponeringer		43 787	717 541



Sum annen langsiktig gjeld		2 376 575	2 852 528
Sum langsiktig gjeld		2 376 575	2 852 528
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 000	43 500
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		4 170	1 259 344
Sum kortsiktig gjeld		7 170	1 302 844
Sum gjeld		2 383 745	4 155 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 677 445	6 405 285



Organisasjonsnr: 999 248 551
EFTELØT EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Efteløt Eiendomsutvikling AS

org. nr. 999 248 551

Årsregnskap

2021



Resultatregnskap

Efteløt Eiendomsutvikling AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 200 000	1 680 000
Sum driftsinntekter		2 200 000	1 680 000
Varekostnad	1, 2	1 941 492	1 455 071
Annen driftskostnad	1	77 517	62 821
Sum driftskostnader		2 019 009	1 517 892
Driftsresultat		180 991	162 108
Annen rentekostnad		124 854	163 822
Resultat av finansposter		-124 854	-163 822
Ordinært resultat før skattekostnad		56 137	-1 714
Skattekostnad på ordinært resultat	3	12 350	-719 255
Årsresultat		43 787	717 541
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		43 787	717 541
Sum overføringer		43 787	717 541

Side 2



Balanse

Efteløt Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	706 905	719 255
Sum immaterielle eiendeler		706 905	719 255
Andre langsiktige fordringer		289 209	385 613
Sum finansielle anleggsmidler		289 209	385 613
Sum anleggsmidler		996 114	1 104 868
Omløpsmidler			
Påløpt prosjektkostnad		3 440 869	4 883 835
Kostpris tomter		196 712	372 832
Sum prosjektbeholdning	2, 4	3 637 581	5 256 667
Andre kortsiktige fordringer		43 750	43 750
Sum fordringer		43 750	43 750
Sum omløpsmidler		3 681 331	5 300 417
Sum eiendeler		4 677 445	6 405 285

Side 3



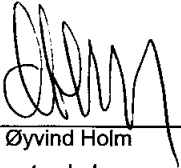
Balanse

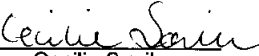
Efteløt Eiendomsutvikling AS

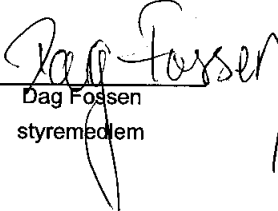
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Aksjekapital	5	550 000	550 000
Overkurs		4 250 000	4 250 000
Annen innskutt egenkapital - stiftelsesutgifter		-13 940	-13 940
Sum innskutt egenkapital		4 786 060	4 786 060
Udekket tap		-2 492 360	-2 536 147
Sum opptjent egenkapital		-2 492 360	-2 536 147
Sum egenkapital	6	2 293 700	2 249 913
Gjeld			
Ansvarlig lån	7	2 376 575	2 852 528
Sum annen langsiktig gjeld		2 376 575	2 852 528
Leverandørgjeld	7	3 000	43 500
Annen kortsiktig gjeld		4 170	1 259 344
Sum kortsiktig gjeld		7 170	1 302 844
Sum gjeld		2 383 745	4 155 372
Sum egenkapital og gjeld		4 677 445	6 405 285

Kongsberg, 04.04.2022

Styret i Efteløt Eiendomsutvikling AS


Øyvind Holm
styreleder


Cecilie Søvik
styremedlem


Dag Fossen
styremedlem

Side 4



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Sauginntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Selskapet benytter fullført kontraktsmetode, og inntektsføring ved salg skjer derfor på leveringstidspunktet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning består av tomter under utvikling. Direkte og indirekte kostnader, samt inntekter, beholdningsføres frem til ferdigstilling. Til fradrag i verdien går eventuelle solgte tomtearealer. Prosjektkostnader inkluderer innkjøpte eiendommer, investeringer i eiendommene, administrasjonskostnader samt finanskostnader. Selskapet inntektsfører etter fullført kontraktsmetode.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Vederlag	0	0

Selskapet har ingen egne ansatte. Kostnader tilknyttet prosjektledelse faktureres fra morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap.

Dette utgjorde i 2021 en kostnad i regnskapet på kr 286 500.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

	2021	2020
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	15 625	17 375
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	15 625	7 125
Sum	31 250	24 500

Note 2 Prosjektbeholdning

Prosjektbeholdning

	2021	2020
IB prosjektbeholdning	5 256 667	6 216 901
Påløpte prosjektkostnader	294 406	494 837
Solgte tomter kostnad	-949 451	-491 030
Mva kompensasjon	-964 041	-964 041
Prosjektbeholdning	3 637 581	5 256 667

Prosjektene omfatter grunnlagsinvesteringer til anskaffelseskost, med fradrag for kostnad for solgte tomter og avsetning for tap.

Selskapet har inngått en avtale med Kongsberg Kommune, om mva-kompensasjon på totalt kr 964 041. Refusjonsbeløpet vil utbetales over en periode på 10 år, og i sin helhet redusere prosjektbeholdningen i balansen.

Prosjektene anses realisert ved hjemmelsoverføring, og resultatføres i henhold til fullført kontrakts metode.

Prosjekter hvor forskudd fra kunder overstiger prosjektkostnadene vises under annen kortsiktig gjeld i balansen.



Note 3 Skatt

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	-324 857	-251 568	73 289
Sum	-324 857	-251 568	73 289

Akkumulert fremførbart underskudd	-2 888 348	-3 017 774	-129 426
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 213 205	-3 269 342	-56 137

Utsatt skattefordel (22 %)	-706 905	-719 255	-12 350
-----------------------------------	-----------------	-----------------	----------------

Årets skattekostnad	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	56 137	-1 714
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	73 289	71 265
Anvendelse av fremførbart underskudd	-129 426	-69 551
Skattepliktig inntekt	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	12 350	-719 255
Skattekostnad ordinært resultat	12 350	-719 255

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

Selskapets eiendommer relatert til prosjektbeholdning inngår som en del av sikkerhetsstillelsen for lånet som er tatt opp av morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap mot konsernets bankforbindelse. Bokført verdi av prosjektbeholdning per 31.12.2021 er kr 3 637 581.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 550 000 består av 500 aksjer à kr. 1 100.

Alle aksjer er eiet av morselskapet AS Kongsberg Tomteselskap, med forretningsadresse Dyrmyrgata 35, 3611 Kongsberg.

Der kan konsernregnskapet som inkluderer Efteløt Eiendomsutvikling AS fås utlevert.



Note 6 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	550 000	4 250 000	-13 940	-2 536 147	2 249 913
Årets resultat	0	0	0	43 787	43 787
Egenkapital 31.12.2021	550 000	4 250 000	-13 940	-2 492 360	2 293 700

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Øvrig langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	2 376 575	2 852 528	3000	0
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Felles kontrollert virksomhet	0	0	0	0
Sum	2 376 575	2 852 528	3 000	0



Til generalforsamlingen i Efteløt Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Efteløt Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Efteløt Eiendomsutvikling AS



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>

Drammen, 4. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stein Erik Rotegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rotegård, Stein Erik	BANKID_MOBILE	2022-04-05 10:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.