



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 842 837
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANDSÆ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grimevegen 10
4820 FROLAND

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: Odd HYttedalen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2020

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 11 | 29 100 700 | |
| Sum inntekter | | 29 100 700 | |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 11 | 35 500 000 | |
| Lønnskostnad | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 502 723 | 71 296 |
| Sum kostnader | | 38 002 723 | 71 296 |
| Driftsresultat | | -8 902 023 | -71 296 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 1 |
| Sum finansinntekter | | | 1 |
| Annen rentekostnad | | 853 839 | 3 679 |
| Sum finanskostnader | | 853 839 | 3 679 |
| Netto finans | | -853 839 | -3 678 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -9 755 862 | -74 975 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -9 755 862 | -74 975 |
| Årsresultat | | -9 755 862 | -74 975 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -9 755 862 | -74 975 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -9 755 862 | -74 975 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 9, 11 | 33 640 661 | 43 952 850 |
| Sum varer | | 33 640 661 | 43 952 850 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | 2 363 212 | |
| Sum fordringer | | 2 363 212 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 5 | 5 579 | 1 315 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 579 | 1 315 |
| Sum omløpsmidler | | 36 009 453 | 43 954 165 |
| SUM EIENDELER | | 36 009 453 | 43 954 165 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00) | 6, 7, 8 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 8 | 10 286 489 | 530 628 |
| Sum opptjent egenkapital | | -10 286 489 | -530 628 |
| Sum egenkapital | 8, 11 | -10 186 489 | -430 628 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 40 950 458 | 37 229 212 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 40 950 458 | 37 229 212 |
| Sum langsiktig gjeld | | 40 950 458 | 37 229 212 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 165 235 | 1 144 194 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 2 079 346 | 4 538 215 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 903 | 1 473 172 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 245 484 | 7 155 581 |
| Sum gjeld | | 46 195 942 | 44 384 792 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 009 453 | 43 954 165 |



Noter 2019

LANDSÆ UTVIKLING 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 laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 skattemessig 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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



Note 1 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 2 500. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 2 - Skatt

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|----------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -9 755 862 | |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | 4 889 789 | |
| Årets skattegrunnlag | -4 866 073 | 0 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

Note 3 - 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 |
|---|------------|-------------|------------|
| Omløpsmidler | 2 889 790 | -2 000 000 | 4 889 790 |
| Skattemessig fremførbart underskudd | -3 382 442 | -8 248 514 | 4 866 072 |
| Netto forskjeller | -492 653 | -10 248 514 | 9 755 862 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 492 653 | 10 248 514 | -9 755 862 |
| 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 2 254 673

Note 4 - 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 | 4 363 212 | |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | -2 000 000 | |
| Netto oppførte kundefordringer | 2 363 212 | |

Kundefordringene knytter seg til tilbakeholdt beløp i forbindelse med overtakelse av solgte leiligheter. Avklares i 2020

Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 - Aksjekapital

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

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



Note 7 - Aksjonærer

Foretaket har 2 aksjonærer.

| Aksjonærens navn | Antall aksjer | Eierandel |
|------------------------|---------------|----------------|
| Totalvisjon Holding As | 501 | 50,10% |
| Loupchamp Holding AS | 499 | 49,90% |
| Sum | 1 000 | 100,00% |

Styreleder Odd Hyttedalen eier 100% av aksjene i Loupchamp Holding AS

Note 8 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2019 | 100 000 | -530 628 | -430 628 |
| Årets resultat | | -9 755 862 | -9 755 862 |
| Egenkapital 31.12.2019 | 100 000 | -10 286 489 | -10 186 489 |

Note 9 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Obligasjonslån | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 40 950 458 | 37 229 211 |
| Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing) | | |
| Sum | 40 950 458 | 37 229 211 |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 42 140 661 | 43 952 849 |
| Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til | | |
| Sum | 42 140 661 | 43 952 849 |

All gjeld forfaller før det har gått 5 år.

Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 11 - Fremtidsutsikter / Fortsatt drift

Det er ved avleggelse av regnskapet en urolig markedssituasjon som følge av spredning av koronavirus i flere land. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt.

Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom kundene ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Dersom utbruddet/krisen blir langvarig kan det påvirke tilgang til nye prosjekter som i neste omgang kan føre til brudd på lånevilkår. Det er pr. nå ikke mulig å estimere omfanget av koronautbruddet.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets kundesammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon

Selskapet har betydelig negativ egenkapital, men det arbeides med å finne løsninger for å påføre kreditorene minst mulig tap, i samarbeid med disse.

Boligkjøperene hadde varslet betydelige krav mot selskapet som følge av usikkerhet knyttet til manglene ferdigattest ved overlevering av boliger, men ved avlegging av regnskapet er mesteparten av kravet avklart og et evt restkrav vil trolig dekkes under avgitte garantier og tilbakeholdte beløp.

9 av 18 enheter er solgt i 2019. Ved avleggelse av regnskapet foreligger det ferdigattest på prosjektet og de siste enhetene vil bli lagt ut for salg. Dette er tatt inn i vurdering av anellg under utførelse / varekost.

Landsæ Utvikling AS vil videre forfølge rettslig entreprenører som har utført arbeid på en slik måte at selskapet



har fått store ekstra kostnader og tap, og utfallet av dette vil være avgjørende for selskapets fremtid. Finansiering av slike søksmål gjøres i forståelse med selskapets største kreditorer og utfallet av disse er avtalt å tilfalle de kreditorer som finansierer dette.



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Landsæ Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Landsæ Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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 International Standards on Auditing (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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note til årsregnskapet at selskapet har pådratt seg et tap på kr 10 228 131 i regnskapsåret 2019. Dette forholdet og andre omstendigheter som er beskrevet i note, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avgje 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>

Uttalelse om andre lovmessige forhold

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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.08.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Drammen, 30. september 2020
BDO AS

Anders Nordahl
statsautorisert revisor