



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 682 437
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIPLIA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hvamsvingen 11A
2013 SKJETTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Per-Henrik Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 29.04.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		19 720	19 177
Sum kostnader		19 720	19 177
Driftsresultat		-19 720	-19 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 223	1 416
Sum finansinntekter		1 223	1 416
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	157 783	73 741
Annen rentekostnad		1 766 823	
Annen finanskostnad		175	229 500
Sum finanskostnader		1 924 781	303 241
Netto finans		-1 923 558	-301 825
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 943 278	-321 002
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	-427 499	-77 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 515 779	-243 962
Årsresultat		-1 515 779	-243 962
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 515 779	-243 962
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-380 000
Udekket tap	4	-1 390 327	10 586
Overføringer annen egenkapital	4	-125 452	125 452
Sum overføringer og disponeringer		-1 515 779	-243 962



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3	427 499	
Sum immaterielle eiendeler		427 499	
Sum anleggsmidler		427 499	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		26 317 899	25 445 486
Sum varer		26 317 899	25 445 486
Fordringer			
Konsernfordringer			500 000
Sum fordringer			500 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 146	662 580
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 146	662 580
Sum omløpsmidler		26 348 045	26 608 066
SUM EIENDELER		26 775 544	26 608 066
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		125 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap	4	1 390 327	
Sum opptjent egenkapital		-1 390 327	125 452
Sum egenkapital		-1 365 897	149 882
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	22 950 000	22 951 138
Sum annen langsiktig gjeld		22 950 000	22 951 138
Sum langsiktig gjeld		22 950 000	22 951 138
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 658	84 272
Betalbar skatt	2,3		37 858
Kortsiktig konserngjeld	1	4 857 783	3 373 741
Annen kortsiktig gjeld		38 000	11 174
Sum kortsiktig gjeld		5 191 442	3 507 046
Sum gjeld		28 141 442	26 458 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 775 544	26 608 066



Årsregnskap 2018 for Kniplia Utvikling AS

Organisasjonsnr. 917682437

Utarbeidet av:



VVS FINANS AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 175
2011 STRØMMEN
Regnskapsførernummer 30458



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Kniplia Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kniplia Utvikling AS's årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.515.779. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 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 2018, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 avvirket.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

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 avgjøre 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.

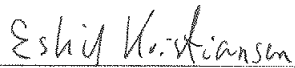
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om 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 bokføringskikk i Norge.

Strømmen, den 12. april 2019
Revisoren AS


Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Kniplia Utvikling AS

Noter 2018

Kniplia Utvikling AS er et lite selskap lokalisert i SKEDSMO kommune som ble stiftet 23.08.2016. Selskapet driver med kjøp, utvikling og salg av eiendommer, utleievirksomhet, samt andre beslektede virksomhetsområder.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen et rettviseende bilde av den regnskapspliktiges resultat og stilling. Det er ingen vesentlige endringer i regnskapsprinsipper.

Det er ingen endringer i produktsammensetning eller andre faktorer som påvirker selskapets inntjening og resultat.

Kniplia består av 18 rekkehus og 2 firemannsboliger. Totalt 26 enheter.

Pr i dag er det solgt 6 av 8 enheter i de 2 firemannsboligene. Sum solgt er pr dato ca 22 mill. Overtakelse for de solgte, og de 2 siste enhetene som ikke er solgt, er overgangen august/september i 2019.

Startes med 5 rekkehus nå som ferdigstilles rundt jul. Antatt overlevering desember eller første kvartal 2020. Resten av prosjektet kjøres fortløpende i forhold til salg, men regner med å avslutte det før sommeren 2021.

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører. Balansesummen har overstegte 23 millioner kroner, og revisor er valgt.

	2018	2017	2016
Driftsinntekter	0	0	0
Driftsresultat	-19 720	-19 177	-5 222
Årsresultat	-1 515 779	-243 962	-10 586
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Balansesum	26 775 544	26 608 066	1 194 949
Egenkapital	-1 365 897	149 882	13 844
Egenkapitalprosent	-5,1%	0,6%	1,2%

Selskapets likviditetssituasjon er tilfredstillende

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2018 er utarbeidet under denne forutsetning.



Kniplia Utvikling AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttegjort.

Lønnsutgifter, ansatte, godtgjørelse m.m.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av år 2018.
Godtgjørelse til daglig leder i år 2018 har vært kr 0.
Det har ikke blitt utbetalt styrehonorar i år 2018.
Revisjonshonorar utgjør kr 0.



Kniplia Utvikling AS

Noter 2018

Note 1 - Kortsiktig gjeld til konsernselskap

Selskapet har en gjeld til morselskapet Karu Eiendom AS pr 31.12.2018 på kr 4 857 783. Det er i 2018 beregnet renter med kr 157 783.

Note 2 - Skattenote

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-1 943 278
+ Permanente og andre forskjeller	98
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	-1 943 180

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-427 499
= Ordinær skattekostnad	-427 499
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	1 943 180	0
= Grunnlag utsatt skatt	-1 943 180	0
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	1 943 180	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 943 180	0
Utsatt skattefordel	427 499	0



Knipia Utvikling AS

Noter 2018

Note 4 - Overføringer annen egenkapital

Selskapets aksjekapital er kr 30 000 fordelt på 30 aksjer a kr 1 000.
Selskapets aksjer gir lik rett.

Selskapets aksjonærer er:

Navn:	Eierandel:	Verv i selskapet:
Karu Eiendom AS	30 aksjer	

Endring i egenkapital:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
01.01.2018	30 000	0	119 882	149 882
Tilleggsutbytte 2018			0	0
Årsresultat 2018			-1 515 779	-1 515 779
Avsatt utbytte for 2018			0	0
Konsernbidrag			-0	-0
31.12.2018	30 000	0	-1 395 897	-1 365 897

Note 5 - Øvrig langsiktig gjeld

Selskapet har en gjeld til Pareto Bank ASA pr 31.12.2018 på kr 22 950 000.
Lånet er avdragsfritt og skal nedbetales i sin helhet i løpet av 2019.

Lånet har 1. prioritet i pant stor kr 150.000.000 i Gnr/bnr 46/518 og 46/521 i Gjerdrum kommune.
Morselskapet Karu Eiendom AS (996 170 896) har kausjonistansvar på kr 5 000 000.



Knipia Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		19 720	19 177
Sum driftskostnader		19 720	19 177
DRIFTSRESULTAT		(19 720)	(19 177)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 223	1 416
Sum finansinntekter		1 223	1 416
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	157 783	73 741
Annen rentekostnad		1 766 823	0
Annen finanskostnad		175	229 500
Sum finanskostnader		1 924 781	303 241
NETTO FINANSPOSTER		(1 923 558)	(301 825)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(1 943 278)	(321 002)
Skattekostnad på ordinært resultat	2,3	(427 499)	(77 040)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 515 779)	(243 962)
ARSRESULTAT		(1 515 779)	(243 962)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	(380 000)
Overføringer annen egenkapital	4	(125 452)	125 452
Fremføring av udekket tap	4	(1 390 327)	10 587
SUM OVERF. OG DISP.		(1 515 779)	(243 962)



Knipia Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2,3	427 499	0
Sum immaterielle eiendeler		427 499	0
SUM ANLEGGSMIDLER		427 499	0
OMLØPSMIDLER			
Varer		26 317 899	25 445 486
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		0	500 000
Sum fordringer		0	500 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 147	662 580
SUM OMLØPSMIDLER		26 348 045	26 608 066
SUM EIENDELER		26 775 544	26 608 066



Knipia Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	125 452
Udekket tap	4	(1 390 327)	0
Sum opptjent egenkapital		(1 390 327)	125 452
SUM EGENKAPITAL		(1 365 897)	149 882
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	22 950 000	22 951 138
Sum annen langsiktig gjeld		22 950 000	22 951 138
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 950 000	22 951 138
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		295 659	84 273
Betalbar skatt	2,3	0	37 858
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	1	4 857 783	3 373 741
Annen kortsiktig gjeld		38 000	11 175
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 191 442	3 507 046
SUM GJELD		28 141 442	26 458 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 775 544	26 608 066

SKJETTEN, den 12.04.2019

Lars Ruud
styrets leder

Jon Atle Kalleberg
daglig leder/styremedlem

Øyvind Ruud
Styremedlem