



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 393 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K B E EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sjøgata 10
7600 LEVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Aasmund Ertsaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		253 000	246 000
Sum inntekter		253 000	246 000
Kostnader			
Avskrivning	3		31 600
Annen driftskostnad		48 594	131 757
Sum kostnader		48 594	163 357
Driftsresultat		204 406	82 643
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2	1
Sum finansinntekter		2	1
Annen finanskostnad		291 301	290 068
Sum finanskostnader		291 301	290 068
Netto finans		-291 300	-290 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-86 894	-207 424
Ordinært resultat etter skattekostnad		-86 894	-207 424
Årsresultat		-86 894	-207 424
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-86 893	-207 424
Sum overføringer og disponeringer		-86 893	-207 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	1 760 385	1 760 385
Sum varige driftsmidler		1 760 385	1 760 385
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	1 114 614	1 553 102
Sum finansielle anleggsmidler		1 114 614	1 553 102
Sum anleggsmidler		2 874 999	3 313 487
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		57	2 788
Sum omløpsmidler		57	2 788
SUM EIENDELER		2 875 056	3 316 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 4	360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		360 000	360 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 321 371	-1 234 478
Sum opptjent egenkapital		-1 321 371	-1 234 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		-961 371	-874 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 233 650	3 074 199
Øvrig langsiktig gjeld	5	21 863	808 512
Sum annen langsiktig gjeld		3 255 513	3 882 711
Sum langsiktig gjeld		3 255 513	3 882 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 050	24 655
Annen kortsiktig gjeld		535 865	283 387
Sum kortsiktig gjeld		580 915	308 042
Sum gjeld		3 836 428	4 190 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 875 057	3 316 275



KBE Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% 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 nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	360	1 000 kr	360 000



KBE Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
ERTSAAS AASMUND BERNOLF, Styreleder	180	50 %	50 %
ERTSAAS BJØRN KRISTIAN, Styremedlem	180	50 %	50 %
Sum	360	100 %	100 %

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 614 941	456 000	2 070 941
Anskaffelseskost 31.12.	1 614 941	456 000	2 070 941
Akk.avskrivning 31.12.	-310 556	0	-310 556
Balanseført pr. 31.12.	1 304 385	456 000	1 760 385

Økonomisk levetid 50
Avskrivningsplan Lineær

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	360 000	420 000	-1 654 480	-874 480
Årsresultat	0	0	-86 893	-86 893
Egenkapital 31.12.	360 000	420 000	-1 741 373	-961 373

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2017	2016
Tomter, eiendom, bygg	1 760 385	1 760 385

Det er tapsavsatt kr. 2 891 610.- pga usikkerhet knyttet til fordringsmassen. Hele fordringsmassen ansees som ulovlig lån til nærstående ihht. Aksjelovens § 8-9 og 8-7.

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ingen ansatte i 2017.

Ytelser til ledende personer

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



KBE Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2017

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2017	2016
Revisjon	15 000	0
Andre tjenester	6 250	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	-86 893	-207 424
Permanente forskjeller	0	46 700
Endring i midlertidige forskjeller	-23 045	8 086
Årets skattegrunnlag	<u>-109 938</u>	<u>-152 638</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2017	2016
Driftsmidler inkl goodwill	631 229	608 185
Utestående fordringer	1	0
Sum	<u>631 230</u>	<u>608 185</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-1 602 413</u>	<u>-1 492 475</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-971 183	-884 290
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-971 183</u>	<u>-884 290</u>
Sum	0	0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24% av resultat før skatt

	2017
24% skatt av resultat før skatt	<u>-20 854</u>
Beregnet skattekostnad	<u>-20 854</u>

Note 8 - Usikkerhet om fortsatt drift

Mer enn halvparten av selskapets aksjekapital er tapt. Styrets handleplikt i følge aksjeloven er inntruffet. Dette medfører at selskapet styre er pliktig til å innføre konkrete tiltak for å sikre fortsatt drift. Ut i fra styrets vurdering er det merverdier i eiendommen som tilsier at reel egenkapital er betydelige høyere enn bokført egenkapital.

Det har vært brudd med lånebetingelsene. Styret, som personlig er deltakende i Sameiet Sjøgt. 1 ANS, har begynt å jobbe med et salg av eiendommen i Sjøgata 1, Levanger, som vil dekke fordringen selskapet har på Sameiet Sjøgt. 1 ANS og som videre kan dekke selskapets lån.



Gartland Revisjon og Regnskap AS

Statsautorisert revisor og Autorisert regnskapsførerselskap

Org.nr. 913416740 Foretaksregisteret

Til generalforsamlingen i K B E Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert K B E Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 86 894. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 (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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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.



Gartland Revisjon og Regnskap AS

Statsautorisert revisor og Autorisert regnskapsførerselskap

Org.nr. 913416740 Foretaksregisteret

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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 30. juni 2018

Gartland Revisjon og Regnskap AS

Øyvind Gartland
Statsautorisert revisor