



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 776 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CREPLAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Midtunheia 20
5224 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunvald Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	33 402	25 330
Sum kostnader		33 402	25 330
Driftsresultat		-33 402	-25 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		0	1
Sum finanskostnader		0	1
Netto finans		0	-1
Resultat før skattekostnad	2, 3	-33 403	-25 331
Årsresultat		-33 403	-25 331
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-33 403	-25 331
Sum overføringer og disponeringer		-33 403	-25 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	1 300 000	1 300 000
Sum varer		1 300 000	1 300 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 887
Sum fordringer		0	2 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum omløpsmidler		1 300 258	1 303 911
SUM EIENDELER		1 300 258	1 303 911

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	136 119	102 717
Sum opptjent egenkapital		-136 119	-102 717
Sum egenkapital	6	-111 689	-78 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-251	0
Kortsiktig konserngjeld		0	46 289
Annen kortsiktig gjeld		112 198	35 909
Sum kortsiktig gjeld		111 947	82 198
Sum gjeld		1 411 947	1 382 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 258	1 303 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 523604

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 776 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CREPLAN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Midtunheia 20
5224 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Gunvald Økland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 918 776 370
CREPLAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	33 402	25 330
Sum kostnader		33 402	25 330
Driftsresultat		-33 402	-25 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		0	1
Sum finanskostnader		0	1
Netto finans		0	-1
Resultat før skattekostnad	2, 3	-33 403	-25 331
Årsresultat		-33 403	-25 331
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-33 403	-25 331
Sum overføringer og disponeringer		-33 403	-25 331



Organisasjonsnr: 918 776 370
CREPLAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	1 300 000	1 300 000
Sum varer		1 300 000	1 300 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer		0	2 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum omløpsmidler		1 300 258	1 303 911
SUM EIENDELER		1 300 258	1 303 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5	136 119	102 717
Sum opptjent egenkapital		-136 119	-102 717
Sum egenkapital	6	-111 689	-78 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-251	0
Kortsiktig konserngjeld		0	46 289
Annen kortsiktig gjeld		112 198	35 909
Sum kortsiktig gjeld		111 947	82 198
Sum gjeld		1 411 947	1 382 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 258	1 303 911



Organisasjonsnr: 918 776 370
CREPLAN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

6

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Styret vil opplyse at det i årsregnskapets balanse fremkommer at selskapets aksjekapital er tapt, men at de reelle verdiene ikke kommer til kjenne på bakgrunn av det regnskapsprinsipp som er lagt til grunn. Det foreligger nå en godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen. Dette gjelder for den første parsellen som er eiet av Creplan Eiendom As og som er i starten på hele utbyggingsområdet. Arbeidet med salg og utbygging kan nå igangsettes. Igangsetting og oppsetting av prosjektet vil lettere kunne realisere resten av utbygningen med salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering. Salg om igangsetting av den første parsellen vil gi resten av prosjektet større forutsigbarhet og gjøre salg og finansiering lettere. Utbygging av nye boliger har generelt i hele Norge blitt satt på vent dels på grunn av ovennevnte og at renteutviklingen i 2022 til 2024 har vært økende, som har påvirket salg av nye boligprosjekter. Utbyggere av nye boliger har derfor måtte avvete situasjonen i forhold til en mer stabil markedsrente, som vil påvirke investeringer og utbygging av nye prosjekter. Boliger som har vært for salg til "gammel kvadratmeter pris" finnes ikke lenger i markedet, slik at utbygging av nye boliger med oppjusterte priser vil tvinge seg frem. Det forventes at rentesituasjonen vil kunne avtegne seg i løpet av 2024, slik at markedet er mer forutsigbart, som vil være positivt for prosjektet på Søfteland. Det har i årene før pandemien pågått en relativ stor utbygging i Søftelandsområdet i områdene Hjellmarka og Gåsakilén. Dette er dels som følge av at den nye veien for E39 åpnet i 2022, og at regulerte boligområder i Bergen for enebolig, tomannsbolig og rekkehus begyggelse nesten er ikke eksisterende, og i tillfelle til svært høye priser. Nevnte hus typer bygges derfor i en distanse lenger utenfor Bergen sentrum til priser som er overkommelig i et tilsiktet marked. Ovennevnte utbygningsområder har i senere tid oppnådd en betydelig økning i priser pr.



m2., der det har vært solgt tilsvarende type boliger i snitt til kr. 53.000,-/m2, som igjen gir selskapets utbygningsprosjekt på Søfteland en forventet verdiøkning. Dersom man legger til grunn at hele byggeprosjektet skal utbygges med tot. 10 boenheter med 145 m2 pr. enhet, totalt 1450 m2 og med en snitt pris på kr. 53.000,- ville dette gitt en total salgspris på kr. 78 millioner. Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen, der alle planer om vei, vann og avløp er utarbeidet og godkjent av kommunen. Det ligger en kommunal vann og avløpsledning som går gjennom tomteområdet. For Creplan Eiendom As sin del er selskapet eier av den første av de 5 tomannsboligene som skal bygges ut. Den første parsellen som er i starten på hele utbygningsområdet er gitt dispensasjon til å kunne utbygges uten at hele området må opparbeides. Igangsetting og oppstart av prosjektet vil lettere kunne realiseres med utbygging og salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering. Arbeidet med salg og utbygging kan igangsettes ved innsending av en byggesøknad om igangsetting. Dette det legges til grunn reelle salgsverdier for tomteområdet, ville dette gi selskapet en positiv egenkapital. Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling. Styret og daglig leder mener det er riktig å legge til grunn forutsetningen for fortsatt drift av selskapet ved avleggelsen av årsregnskapet. Det foreligger kalkyler som i forhold til reelle verdier vil gi positiv egenkapital. Det er foreligger en godkjent reguleringsplan for utbygningsprosjekt på Søfteland til å kunne utbygge 5 tomannsboliger (10 boenheter). Det er i forbindelse med byggesaken blitt utarbeidet komplette tekniske planer for vei, vann og avløp som underbygger at det vil bli vesentlig mindre anleggskostnader som følge av at den eksisterende kommunale vann og avløpsledningen som går gjennom tomteområdet. De reelle verdier i selskapet er synliggjort gjennom takster, og gir et bilde av at de reelle verdiene er større enn de bokførte verdier. Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte. Nødvendige oppgaver er utført av styret.

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-33 402	-25 330
Sum driftskostnader		-33 402	-25 330
Driftsresultat		-33 402	-25 330
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		0	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-1
Sum finanskostnader		0	-1
Netto finans		0	-1
Resultat før skattekostnad	2, 3	-33 403	-25 331
Årsresultat		-33 403	-25 331
Overføringer			
Udekket tap		-33 403	-25 331
Sum overføringer		-33 403	-25 331



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	1 300 000	1 300 000
Sum varer		1 300 000	1 300 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 887
Sum fordringer		0	2 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum omløpsmidler		1 300 258	1 303 911
SUM EIENDELER		1 300 258	1 303 911



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-136 119	-102 717
Sum opptjent egenkapital		-136 119	-102 717
Sum egenkapital	6	-111 689	-78 287
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-251	0
Kortsiktig konserngjeld		0	46 289
Annen kortsiktig gjeld		112 198	35 909
Sum kortsiktig gjeld		111 947	82 198
Sum gjeld		1 411 947	1 382 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 258	1 303 911

Bergen, 14.06.2024

Gunvald Økland
styrets leder / daglig leder



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte. Nødvendige oppgaver er utført av styret.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-33 403	-25 331
Skattepliktig inntekt	-33 403	-25 331

Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-1 948 328	-1 981 731	33 403
Netto forskjeller	-1 948 328	-1 981 731	33 403
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 948 328	1 981 731	-33 403
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Varer

Varelager gjelder et eiendomsprosjekt (tomt) som er kjøpt fra morselskapet Creplan As, men ikke overskjøtet til Creplan Eiendom As. Eiendommen er stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld.



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	-5 570	-102 717	-78 287
Årsresultat	0	0	-33 403	-33 403
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-5 570	-136 119	-111 689



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Note 6 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Styret vil opplyse at det i årsregnskapets balanse fremkommer at selskapets aksjekapital er tapt, men at de reelle verdiene ikke kommer til kjenne på bakgrunn av det regnskapsprinsipp som er lagt til grunn.

Det foreligger nå en godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen. Dette gjelder for den første parsellen som er eiet av Creplan Eiendom As og som er i starten på hele utbyggingsområdet. Arbeidet med salg og utbygging kan nå igangsettes.

Igangsetting og oppsetting av prosjektet vil lettere kunne realisere resten av utbygningen med salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering. Salg om igangsetting av den første parsellen vil gi resten av prosjektet større forutsigbarhet og gjøre salg og finansiering lettere.

Utbygging av nye boliger har generelt i hele Norge blitt satt på vent dels på grunn av ovennevnte og at renteutviklingen i 2022 til 2024 har vært økende, som har påvirket salg av nye boligprosjekter. Utbyggere av nye boliger har derfor måtte avvete situasjonen i forhold til en mer stabil markedsrente, som vil påvirke investeringer og utbygging av nye prosjekter.

Boliger som har vært for salg til "gammel kvadratmeter pris" finnes ikke lenger i markedet, slik at utbygging av nye boliger med oppjusterte priser vil tvinge seg frem.

Det forventes at rentesituasjonen vil kunne avtegne seg i løpet av 2024, slik at markedet er mer forutsigbart, som vil være positivt for prosjektet på Søfteland.

Det har i årene før pandemien pågått en relativ stor utbygging i Søftelandsområdet i områdene Hjellmarka og Gåsakilen. Dette er dels som følge av at den nye veien for E39 åpnet i 2022, og at regulerte boligområder i Bergen for enebolig, tomannsbolig og rekkehus begyggelse nesten er ikke eksisterende, og i tilfelle til svært høye priser.

Nevnte hustyper bygges derfor i en distanse lenger utenfor Bergen sentrum til priser som er overkommelig i et tilsiktet marked.

Ovennevnte utbygningsområder har i senere tid oppnådd en betydelig økning i priser pr. m²., der det har vært solgt tilsvarende type boliger i snitt til kr. 53.000,-/m², som igjen gir selskapets utbygningsprosjekt på Søfteland en forventet verdøkning.

Dersom man legger til grunn at hele byggeprosjektet skal utbygges med tot. 10 boenheter med 145 m² pr. enhet, totalt 1450 m² og med en snitt pris på kr. 53.000,- ville dette gitt en total salgspris på kr. 78 millioner.

Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen, der alle planer om vei, vann og avløp er utarbeidet og godkjent av kommunen. Det ligger en kommunal vann og avløpsledning som går gjennom tomteområdet.

For Creplan Eiendom As sin del er selskapet eier av den første av de 5 tomannsboligene som skal bygges ut. Den første parsellen som er i starten på hele utbygningsområdet er gitt dispensasjon til å kunne utbygges uten at hele området må opparbeides.

Igangsetting og oppstart av prosjektet vil lettere kunne realiseres med utbygging og salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering.

Arbeidet med salg og utbygging kan igangsettes ved innsending av en byggesøknad om igangsetting.

Dette det legges til grunn reelle salgsverdier for tomteområdet, ville dette gi selskapet en positiv egenkapital.

Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling. Styret og daglig leder mener det er riktig å legge til grunn forutsetningen for fortsatt drift av selskapet ved avleggelsen av årsregnskapet.

Det foreligger kalkyler som i forhold til reelle verdier vil gi positiv egenkapital.

Det er foreligger en godkjent reguleringsplan for utbygningsprosjekt på Søfteland til å kunne utbygge 5 tomannsboliger (10 boenheter).

Det er i forbindelse med byggesaken blitt utarbeidet komplette tekniske planer for vei, vann og avløp som



CREPLAN EIENDOM AS

918 776 370

underbygger at det vil bli vesentlig mindre anleggskostnader som følge av at den eksisterende kommunale vann og avløpsledningen som går gjennom tomteområdet.

De reelle verdier i selskapet er synliggjort gjennom takster, og gir et bilde av at de reelle verdiene er større enn de bokførte verdier. Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling.



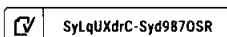
Årsoppgjør for

CREPLAN EIENDOM AS

918776370

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



SylqUXdrC-Syd9870SR



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Resultatregnskap


	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-33 402	-25 330
Sum driftskostnader		-33 402	-25 330
Driftsresultat		-33 402	-25 330
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	0
Sum finansinntekter		0	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-1
Sum finanskostnader		0	-1
Netto finans		0	-1
Resultat før skattekostnad	2, 3	-33 403	-25 331
Årsresultat		-33 403	-25 331
Overføringer			
Udekket tap		-33 403	-25 331
Sum overføringer		-33 403	-25 331



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	1 300 000	1 300 000
Sum varer		1 300 000	1 300 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 887
Sum fordringer		0	2 887
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258	1 024
Sum omløpsmidler		1 300 258	1 303 911
SUM EIENDELER		1 300 258	1 303 911

 SyLqUXdrC-Syd9870SR




CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-136 119	-102 717
Sum opptjent egenkapital		-136 119	-102 717
Sum egenkapital	6	-111 689	-78 287
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 300 000	1 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-251	0
Kortsiktig konserngjeld		0	46 289
Annen kortsiktig gjeld		112 198	35 909
Sum kortsiktig gjeld		111 947	82 198
Sum gjeld		1 411 947	1 382 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 258	1 303 911

Gunvald Økland
styrets leder / daglig leder

 SyLqUXdrC-Syd9870SR



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har i 2022 ikke hatt noen ansatte. Nødvendige oppgaver er utført av styret.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-33 403	-25 331
Skattepliktig inntekt	-33 403	-25 331

Note 3 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Fremførbart underskudd	-1 948 328	-1 981 731	33 403
Netto forskjeller	-1 948 328	-1 981 731	33 403
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 948 328	1 981 731	-33 403
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Varer


Varelager gjelder et eiendomsprosjekt (tomt) som er kjøpt fra morselskapet Creplan As, men ikke overskjøtet til Creplan Eiendom As. Eiendommen er stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld.



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	-5 570	-102 717	-78 287
Årsresultat	0	0	-33 403	-33 403
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-5 570	-136 119	-111 689

 SyLqUXdrC-Syd9870SR



CREPLAN EIENDOM AS
918 776 370

Note 6 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Styret vil opplyse at det i årsregnskapets balanse fremkommer at selskapets aksjekapital er tapt, men at de reelle verdiene ikke kommer til kjenne på bakgrunn av det regnskapsprinsipp som er lagt til grunn.

Det foreligger nå en godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen. Dette gjelder for den første parsellen som er eiet av Creplan Eiendom As og som er i starten på hele utbyggingsområdet. Arbeidet med salg og utbygging kan nå igangsettes.

Igangsetting og oppsetting av prosjektet vil lettere kunne realisere resten av utbyggingen med salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering. Salg om igangsetting av den første parsellen vil gi resten av prosjektet større forutsigbarhet og gjøre salg og finansiering lettere.

Utbygging av nye boliger har generelt i hele Norge blitt satt på vent dels på grunn av ovennevnte og at renteutviklingen i 2022 til 2024 har vært økende, som har påvirket salg av nye boligprosjekter. Utbyggere av nye boliger har derfor måtte avvete situasjonen i forhold til en mer stabil markedsrente, som vil påvirke investeringer og utbygging av nye prosjekter.

Boliger som har vært for salg til "gammel kvadratmeter pris" finnes ikke lenger i markedet, slik at utbygging av nye boliger med oppjusterte priser vil tvinge seg frem.

Det forventes at rentesituasjonen vil kunne avtegne seg i løpet av 2024, slik at markedet er mer forutsigbart, som vil være positivt for prosjektet på Søfteland.

Det har i årene før pandemien pågått en relativ stor utbygging i Søftelandsområdet i områdene Hjellmarka og Gåsakilen. Dette er dels som følge av at den nye veien for E39 åpnet i 2022, og at regulerte boligområder i Bergen for enebolig, tomannsbolig og rekkehus begyggelse nesten er ikke eksisterende, og i tillegg til svært høye priser.

Nevnte hustyper bygges derfor i en distanse lenger utenfor Bergen sentrum til priser som er overkommelig i et tilsiktet marked.

Ovennevnte utbygningsområder har i senere tid oppnådd en betydelig økning i priser pr. m²., der det har vært solgt tilsvarende type boliger i snitt til kr. 53.000,-/m², som igjen gir selskapets utbygningsprosjekt på Søfteland en forventet verdøkning.

Dersom man legger til grunn at hele byggeprosjektet skal utbygges med tot. 10 boenheter med 145 m² pr. enhet, totalt 1450 m² og med en snitt pris på kr. 53.000,- ville dette gi en total salgspris på kr. 78 millioner.

Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av den første tomannsboligen, der alle planer om vei, vann og avløp er utarbeidet og godkjent av kommunen. Det ligger en kommunal vann og avløpsledning som går gjennom tomteområdet.

For Creplan Eiendom As sin del er selskapet eier av den første av de 5 tomannsboligene som skal bygges ut. Den første parsellen som er i starten på hele utbygningsområdet er gitt dispensasjon til å kunne utbygges uten at hele området må opparbeides.

Igangsetting og oppstart av prosjektet vil lettere kunne realiseres med utbygging og salg av først en tomannsbolig, tatt i betraktning bankenes krav om egenkapital og finansiering.

Arbeidet med salg og utbygging kan igangsettes ved innsending av en byggesøknad om igangsetting.

Dette det legges til grunn reelle salgsverdier for tomteområdet, ville dette gi selskapet en positiv egenkapital.

Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling. Styret og daglig leder mener det er riktig å legge til grunn forutsetningen for fortsatt drift av selskapet ved avleggelsen av årsregnskapet.

Det foreligger kalkyler som i forhold til reelle verdier vil gi positiv egenkapital.

Det er foreligger en godkjent reguleringsplan for utbygningsprosjekt på Søfteland til å kunne utbygge 5 tomannsboliger (10 boenheter).

Det er i forbindelse med byggesaken blitt utarbeidet arkitektoniske planer for vei, vann og avløp som

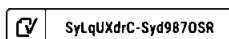


CREPLAN EIENDOM AS

918 776 370

underbygger at det vil bli vesentlig mindre anleggskostnader som følge av at den eksisterende kommunale vann og avløpsledningen som går gjennom tomteområdet.

De reelle verdier i selskapet er synliggjort gjennom takster, og gir et bilde av at de reelle verdiene er større enn de bokførte verdier. Styret vil på dette grunnlag videreføre de tiltak som er iverksatt for å sikre selskapets drift og økonomisk stilling.



SyLqUXdrC-Syd9870SR



COMPLETED BY ALL:
14.06.2024 12:45

SENT BY OWNER:
Bente Ulstein • 13.06.2024 09:58

DOCUMENT ID:
Syd9870SR

ENVELOPE ID:
SyLqUXdrC-Syd9870SR

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2023 - Creplan Eiendom AS.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2023 - Creplan Eiendom AS.pdf-pAdES-BkHoUm_B0.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIME/STAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunvald Økland gunvald@plforum.no	Signed Authenticated	14.06.2024 12:45 14.06.2024 12:44	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 55/06/15) IP: 185.5.233.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Til generalforsamlingen i Creplan Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Creplan Eiendom AS som viser et underskudd på kr 33 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 6 at selskapets aksjekapital er tapt. Bokført egenkapital er negativ med kr 111 689. Disse forholdene 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



Creplan Eiendom AS

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Bergen, den 17. juni 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor