



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 212 221  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJØITA BOLIG AS  
Forretningsadresse: Kjøita 37  
4630 KRISTIANSAND S

### 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: Deloitte AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2019

### 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, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	9	45 605 000	240 911 980
Annen driftsinntekt			96 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>45 605 000</b>	<b>241 007 980</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	9	38 588 011	81 456 337
Varekostnad	9	10 790 967	135 543 663
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 072	2 879 985
Annen driftskostnad	2, 4	1 324 823	714 438
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 711 873</b>	<b>220 594 423</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 106 873</b>	<b>20 413 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	8	4 712 297	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 712 297</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	3 826 480	
Annen finanskostnad		161 592	290
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 988 072</b>	<b>290</b>
<b>Netto finans</b>		<b>724 226</b>	<b>-290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 382 648</b>	<b>20 413 266</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-985 654	5 632 569
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		44 670 721	62 347 578
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 067 715	-47 566 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	4		8 072
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>8 072</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5		5 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>5 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>5 008 072</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5, 9	3 776 000	42 364 011
<b>Sum varer</b>		<b>3 776 000</b>	<b>42 364 011</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	4 600 000	31 975 000
Andre fordringer		3 119	
Konsernfordringer	8	44 670 721	62 036 464
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 273 840</b>	<b>94 011 464</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 899 202	58 824 379
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 899 202</b>	<b>58 824 379</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>62 949 043</b>	<b>195 199 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>62 949 043</b>	<b>200 207 926</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Selskapskapital	6, 7	1 900 000	1 900 000
Overkurs	7		17 028 118
Annen innskutt egenkapital	7	12 834 329	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 734 329</b>	<b>18 928 118</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		21 471 486
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>21 471 486</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 734 329</b>	<b>40 399 604</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	10 239	240 369
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 239</b>	<b>240 369</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		25 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>25 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 239</b>	<b>25 240 369</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		285 750	10 594 452
Kortsiktig konserngjeld	8	44 670 721	83 749 278
Annen kortsiktig gjeld	3, 2	3 248 004	40 224 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 204 475</b>	<b>134 567 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 214 714</b>	<b>159 808 323</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>62 949 043</b>	<b>200 207 926</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Sør Arena  
Stadionveien 21  
Inngang 7  
NO-4632 Kristiansand  
Norway

Tel: +47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Kjøita Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Kjøita Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 396 994. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.



### *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 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning –  
Kjøita Bolig AS

*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.

Kristiansand, 6. februar 2019  
Deloitte AS

**Roar Skuland**  
Statsautorisert revisor



## Kjøita Bolig AS

### Årsberetning for 2018

#### **Virksomhet og lokalisering**

Selskapet driver sin virksomhet fra Kjøita i Kristiansand kommune.

Selskapets virksomhet er boligutvikling på Kjøita i Kristiansand. Prosjektet Kjøita Secret Garden består av totalt tre integrerte bygg; Kanalbygget, Brobygget og Parkbygget.

Prosjektet er nå ferdigstilt i 2018, og alle leiligheter solgt ved avleggelse av regnskap.

#### **Fortsatt drift**

Forutsetningen for fortsatt drift er etter styrets mening til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Til grunn for forutsetningen ligger budsjett og kalkyler for selskapets virksomhet og oppnådd finansiering.

#### **Arbeidsmiljø og likestilling og diskriminering**

Det er ingen ansatte i selskapet, selskapets ledelse og drift ivaretas av innleid personell. Styret består av 4 personer, hvorav ingen kvinner. Det er ikke iverksatt tiltak i forhold til likestilling.

Styret er opptatt av å fremme likestilling i samsvar med norsk lov, og å fremme diskrimineringslovens formål.

#### **Påvirkninger ytre miljø**

Selskapets virksomhet er ikke av en slik art at det forurensar det ytre miljø. Ved utbygging søkes alle relevante miljøkrav ivaretatt av selskapet og dets underleverandører. Det ligger i selskapets strategi å utvikle eiendommen i samsvar med mål om minst mulig miljøbelastning ved utbygging og ved bruk etterpå.

Alle bygg i Kjøita Secret Garden er bygget med «grønne tak», og parkering er lagt til underjordisk parkeringsanlegg.

#### **Bekjempelse av korrupsjon**

Selskapets arbeid vedrørende bekjempelse av korrupsjon er forankret i selskapets arbeidsreglement.

#### **Finansiell og operasjonell risiko**

Selskapet foretar innkjøp av innsatsfaktorer i NOK. Svingninger i valutakurs vil derfor i liten grad påvirke selskapets resultat. Utvikling i rentemarkedet utgjør en risiko, og selskapets virksomhet er følsom for endringer i eiendomsmarkedet.

#### **Rettvisende bilde**

Årsregnskapet anses å gi et rettvisende bilde av utviklingen og resultatet av virksomheten og den økonomiske stillingen pr. 31.12.2018. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utløp som er av betydning for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling.



Kristiansand, 06.02.2019

---

Jørgen Reme  
Styreleder

---

Åge Reme  
Styremedlem

---

Øystein Lund  
Styremedlem

---

Lars Rune Folkedal  
Styremedlem



## Kjøita Bolig AS

### Balanse

NOTE	EIENDELER	31.12.18	31.12.17
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
4	Goodwill	0	8 072
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<u>0</u>	<u>8 072</u>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
4, 5	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	5 000 000
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>0</u>	<u>5 008 072</u>
	<b>Omløpsmidler</b>		
5, 9	Prosjekt under arbeid	<u>3 776 000</u>	<u>42 364 011</u>
	<b>Fordringer</b>		
9	Kundefordringer	4 600 000	31 975 000
	Andre fordringer	3 119	0
8	Fordring på selskap i samme konsern	44 670 721	62 036 464
	<b>Sum fordringer</b>	<u>49 273 840</u>	<u>94 011 464</u>
	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<u>9 899 202</u>	<u>58 824 379</u>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>62 949 043</u>	<u>195 199 854</u>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<u>62 949 043</u>	<u>200 207 926</u>



## Kjøita Bolig AS

### Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	31.12.18	31.12.17
9	Prosjektinntekt	45 605 000	240 911 980
	Leieinntekter	0	96 000
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>45 605 000</b>	<b>241 007 980</b>
9	Varekost og underleveranser	10 790 967	135 543 663
9	Endring i beholdning av prosjekt under arbeid	38 588 011	81 456 337
4	Ordinær avskrivning	8 072	2 879 985
2, 4	Annen driftskostnad	1 324 823	714 438
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>50 711 873</b>	<b>220 594 423</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-5 106 873</b>	<b>20 413 557</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
8	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 673 903	0
	Annen renteinntekt	38 394	0
8	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-3 735 331	0
	Annen rentekostnad	-91 149	0
	Annen finanskostnad	-161 592	-290
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>724 226</b>	<b>-290</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-4 382 648</b>	<b>20 413 266</b>
3	Skattekostnad på ordinært resultat	985 654	-5 632 569
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
	Overført overkursfond	-17 028 118	0
	Overført fra annen innskutt egenkapital	-9 568 111	0
	Overført fra annen egenkapital	-21 471 486	-47 566 881
	Avgitt konsernbidrag	44 670 721	62 347 578
7	<b>Sum overføringer</b>	<b>-3 396 994</b>	<b>14 780 697</b>



## Kjøita Bolig AS

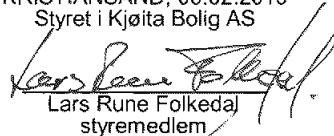
## Balanse

NOTE	EIENDELER	31.12.18	31.12.17
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
6, 7	Selskapskapital (1000 aksjer a 1900)	1 900 000	1 900 000
7	Innskutt annen egenkapital	12 834 329	0
7	Overkurs	0	17 028 118
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>14 734 329</b>	<b>18 928 118</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
7	Annen egenkapital	0	21 471 486
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>21 471 486</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 734 329</b>	<b>40 399 604</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
3	Utsatt skatt	10 239	240 369
	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>10 239</b>	<b>240 369</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
5	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	25 000 000
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
	Leverandørgjeld	285 750	10 594 452
3	Betalbar skatt	0	34 961 220
2	Annen kortsiktig gjeld	3 248 004	5 263 004
8	Gjeld til selskap i samme konsern	44 670 721	83 749 278
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>48 204 475</b>	<b>134 567 954</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>48 214 714</b>	<b>159 808 323</b>
	<b>SUM GjELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>62 949 043</b>	<b>200 207 926</b>

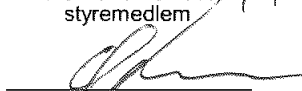


Jørgen Reme  
styreleder


KRISTIANSAND, 06.02.2019  
Styret i Kjøita Bolig AS



Lars Rune Folkedal  
styremedlem



Øystein Lund  
styremedlem



Age Kristen Reme  
styremedlem



## Kjøita Bolig AS

### Noter til regnskapet 2018

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

##### **Inntekter**

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

##### **Kostnader**

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### **Skatter**

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerende av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

##### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Prosjekt i arbeid er vurdert til direkte kostnader med tillegg av renter på fremmed kapital og estimert fortjeneste. Fortjeneste/tap planlegges inntatt når kriterier i henhold til god regnskapsskikk ansees oppfylt.

##### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

##### **Bankinnskudd, kontanter og lignende**

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



**Kjøita Bolig AS**  
**Noter til regnskapet 2018**

**Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor**

Selskapet har i 2018 ingen ansatte.

Cardea Eiendom AS v/styremedlem Øystein Lund mottok kr 651 000 ekskl mva for prosjektledelse og annet arbeid i 2018.

Ingeniør Jørgen Reme AS v/styreleder Jørgen Reme mottok kr 640 000 ekskl mva for prosjektledelse i 2018.

**Pensjonsforpliktelser**

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Lån/sikkerhetsstillelse og særavtaler til ledende personer, aksjeeiere m.v.**

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse eller avtale om særskilt vederlag ved opphør av vervet, avtaler om bonus eller lignende til styreformann eller andre nærstående parter.

<b>Honorar til revisor eks. mva utgjør:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lovpålagt revisjon	96 200	92 400
Regnskapsteknisk bistand	57 000	67 500
Annen bistand	4 100	48 400
Avsatt for påløpt revisjon	17 700	0
<b>Sum</b>	<b>175 000</b>	<b>208 300</b>

**Note 3 Skatt**

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	0	34 961 220
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-755 524	10 394 662
Endring i utsatt skatt	-230 130	-40 175 255
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-985 654</b>	<b>5 180 627</b>

<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Prosjekter i arbeid	0	83 333
Anleggsmidler	0	2 008 072
Fremførbart underskudd	-322 858	0
Gevinst- og tapskonto	369 396	-1 038 255
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/skattefordel	0	-8 072
<b>Sum</b>	<b>46 538</b>	<b>1 045 078</b>

Utsatt skatt	10 239	240 369
--------------	--------	---------



**Kjøita Bolig AS**  
**Noter til regnskapet 2018**

**Note 4 Anleggsnote**

	Goodwill	Bolig	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2018	6 373 869	5 000 000	11 373 869
Tilgang		0	0
Avgang (estimatendring endring skattesats)	0	-5 000 000	-5 000 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>6 373 869</b>	<b>0</b>	<b>6 373 869</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2018	6 373 869	0	6 373 869
<b>Bokført verdi 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	8 072	0	8 072
Avskrivningsplan		ingen avskrivning	

Goodwill fremkommer som differansen mellom utsatt skatt målt til nominell sats 22% og utsatt skatt målt til estimert nåverdi ved oppkjøp, påfølgende konsolidering og fusjoner i konsernet. Avskrivning på goodwill korrelerer med reversering av den korresponderende utsatte skatten.

**Note 5 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier**

<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	25 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 776 000	47 364 011
<b>Sum</b>	<b>3 776 000</b>	<b>47 364 011</b>

**Garantiansvar med mer**

Sparebanken Sør har stilt garantiansvar pr 31.12.2018 kr 13 736 000.

Kjøita Bolig AS har avgitt en garanti på kr 300 000 til Kristiansand Kommune som gjelder ferdigstillelse av infrastruktur.

**Sikkerheter**

Sparebanken Sør har panterett i følgende objekter:

Eiendommen gnr. 152, bnr 587 i Kristiansand Kommune

Eiendommen gnr. 152, bnr 1023 i Kristiansand Kommune

**Prioritet/pålydende:**

1. Prioritet kr 60 000 000
2. Prioritet kr 200 000 000
3. Prioritet kr 200 000 000
4. Prioritet kr 100 000 000

**Panteeier:** Kjøita Bolig AS.

Det foreligger krysspant til sikkerhet for engasjementene til Kjøita Bolig AS, Kjøita Næring AS og RLV Utvikling AS.



**Kjøita Bolig AS**  
**Noter til regnskapet 2018**

**Note 6 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Kjøita Bolig AS pr. 31.12.2018 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 900	1 900 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900 000</b>

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
RLV Utvikling AS	1 000	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Note 7 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	1 900 000	17 028 118	0	21 471 486	40 399 604
Årets resultat	0			-3 396 994	-3 396 994
Utbytte	0			0	0
Konsernbidrag mottatt	0	0	22 402 440	0	22 402 440
Konsernbidrag avgitt	0	-17 028 118	-9 568 111	-18 074 492	-44 670 721
<b>Pr 31.12.2018</b>	<b>1 900 000</b>	<b>0</b>	<b>12 834 329</b>	<b>0</b>	<b>14 734 329</b>

**Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.**

	Fordringer på selskap i samme konsern	
	2018	2017
RLV Utvikling AS	21 512 757	62 036 464
<b>Sum</b>	<b>21 512 757</b>	<b>62 036 464</b>

	Gjeld til selskap i samme konsern	
	2018	2017
RLV Utvikling AS	44 670 721	32 194 182
Søsterselskap	0	51 555 096
<b>Sum</b>	<b>44 670 721</b>	<b>83 749 278</b>

Mellomværende er renteberegnet i regnskapsåret 2018 med 5%.  
Mellomværende i konsernet skal motregnes ved vedtak av regnskapet for 2018.



## Kjøita Bolig AS

### Noter til regnskapet 2018

#### Note 9 Prosjekt under arbeid

	2018-akkumulert	2017-akkumulert
Varekost og underleveranser	559 459 737	548 668 771
Renter og garanti	31 695 241	31 695 241
Fortjeneste salg eiendom	89 138 002	92 911 980
Solgte boliger	-676 516 980	-630 911 980
<b>Bokført verdi pr 31.12.2018</b>	<b>3 776 000</b>	<b>42 364 011</b>

Bokført verdi pr 31.12.2018 representerer akkumulert kostpris for usolgt arbeid under utførelse.

	2018	2017
Kundefordringer	0	31 975 000
<b>Bokført verdi pr 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>31 975 000</b>

Kundefordringer pr 31.12.2018 representerer arbeid under utførelse vurdert til løpende avregning med fortjeneste basert på estimert fremdrift.

Varekost og underleveranser fremkommer slik:	2018	2017
Årets varekostnader på underleveranser	10 790 967	135 543 663
Sum varekost og underleveranser	10 790 967	135 543 663
Endring prosjekt i arbeid	-38 588 011	-81 456 337
Netto varekostnad	49 378 978	217 000 000

#### Note 10 Opsjon

Kjøita Bolig AS har opsjon på kjøp av tilstrekkelig med parkeringsplasser fra selskap i samme konsern til kostpris. Dette gjelder for leilighetskjøpere som ønsker parkeringsplass. I løpet av 2016, 2017 og 2018 har selskapet benyttet opsjonen ved kjøp av 130 parkeringsplasser.