



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 655 917  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSEBO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kveldeveien 183  
3282 KVELDE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arild Lysebo  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		18 200 000	
Annen driftsinntekt		121 200	604 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 321 200</b>	<b>604 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		17 695 031	
Lønnskostnad	1, 2, 4	717 290	645 561
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		6 875
Annen driftskostnad	5	183 012	654 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 595 332</b>	<b>1 306 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-274 132</b>	<b>-702 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 744	20
Annen finansinntekt		791	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 535</b>	<b>20</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		344 655	
Annen rentekostnad		1 024 173	570 796
Annen finanskostnad		167 015	306 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 535 843</b>	<b>877 022</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 487 308</b>	<b>-877 002</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 761 440</b>	<b>-1 579 808</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 761 440</b>	<b>-1 579 808</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 761 440</b>	<b>-1 579 808</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte			281 500



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Udekket tap		-1 483 980	
Annen egenkapital		-277 461	-1 861 308
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 761 440</b>	<b>-1 579 808</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 14	7 322 321	921 099
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 322 321</b>	<b>921 099</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	13	568 565	913 220
Andre fordringer	2	651 413	686 979
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 219 978</b>	<b>1 600 199</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 542 299</b>	<b>2 521 299</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		2 487 623	9 023 406
<b>Sum varer</b>		<b>2 487 623</b>	<b>9 023 406</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			12 600
Andre fordringer		1 267 673	6 876 061
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 267 673</b>	<b>6 888 661</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	56 145	29 917
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>56 145</b>	<b>29 917</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 811 441</b>	<b>15 941 984</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 353 740</b>	<b>18 463 283</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10, 11	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12		277 461
Udekket tap	15	1 483 980	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 483 980</b>	<b>277 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 383 980</b>	<b>377 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	10 899 690	10 424 816
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 899 690</b>	<b>10 424 816</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 899 690</b>	<b>10 424 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	-18	5 943 384
Leverandørgjeld		348 893	373 087
Skyldige offentlige avgifter		35 690	40 034
Utbytte			100 000
Kortsiktig konserngjeld		292 166	324 716
Annen kortsiktig gjeld		2 161 299	879 785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 838 030</b>	<b>7 661 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 737 719</b>	<b>18 085 822</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 353 740</b>	<b>18 463 283</b>



REVISJONSFIRMAET

**ROYRAMMAS**

Godkjent revisjonsselskap – autorisert regnskapsførerselskap

**larvik**

Medlem i Den norske Revisorforening

Organisasjonsnummer: 953 409 100

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Lysebo Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Lysebo Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.761.440 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 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 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 avviklet.

#### *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 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.

[www.royramm.no](http://www.royramm.no)

Elveveien 35, 3262 Larvik, Postboks 1212 Torstrand, 3254 Larvik, Tlf. 33 13 99 99, Fax. 33 13 99 98, Bankgiro 9491.05.25543, E-post: roy@royramm.no



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

*Presisering*

Selskapet opplyser i note 15 om videre drift. Dette forholdet indikerer at det kan foreligge en viss usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om regnskapet.

**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.

Larvik, 31. august 2020

Revisjonsfirmaet Roy Ramm as

Roy Ramm  
Registrert revisor



## Noter 2019

### LYSEBO EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

#### Note 1 - Lønnskostnader etc

	2019	2018
Lønn	628 650	565 785
Arbeidsgiveravgift	88 640	79 776
<b>Sum</b>	<b>717 290</b>	<b>645 561</b>

Foretaket har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret.

#### Note 2 - Ytelse til ledende personer

##### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	620 785	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0



Selskapet har ytt lån til styreformann, Arild Lysebo, stort kr 500.546,73. Dette lånet ble innberettet som ulovlig lån og ble beskattet i 2016.

## Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløse inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	921 099	92 967	1 014 066
Tilgang i året	6 401 222	0	6 401 222
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>7 322 321</b>	<b>92 967</b>	<b>7 415 288</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2019		(92 967)	(92 967)
Akkumulerte avskr. 31.12.2019		(92 967)	(92 967)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>7 322 321</b>	<b>0</b>	<b>7 322 321</b>

Økonomisk levetid

3 - 5 år

Avskrivningsplan: Lineær

Ingen avskrivning

20 - 33,33 %

## Note 4 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 5 - Revisjonshonorar

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 22 373,-. Honorar for annen bistand utgjør kr 1 850,-.

## Note 6 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 761 440)	(1 579 808)
+/- Permanente forskjeller	345 655	38 075
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	388 191	553 053
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 027 594)</b>	<b>(988 680)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	(17 275)	(13 820)	(3 455)
Langsiktig gjeld	(1 938 006)	(2 153 004)	214 998
Gevinst- og tapskonto	883 239	706 591	176 648
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 352 516)	(4 380 110)	1 027 594
Netto forskjeller	(4 424 558)	(5 840 343)	1 415 785
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 424 558	5 840 343	(1 415 785)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 284 876

## Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 10 508. Skyldig skattetrekk er kr 10 500.

## Note 9 - Aksjekapital

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

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

## Note 10 - Aksjonærer

Foretaket har 4 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Lysebo, Arild	55	55,00%
Lysebo, Ståle	15	15,00%
Lysebo, Thomas	15	15,00%
NAVI Eiendom AS	15	15,00%
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>

## Note 11 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder	Arild Lysebo	55

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	100 000	277 461		377 461
Årets resultat		(277 461)	(1 483 980)	(1 761 440)
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>(1 483 980)</b>	<b>(1 383 980)</b>

## Note 13 - Investeringer i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttet selskap og datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31.12.19	Selskapets resultat for 2019
Kvelde Eiendomsutvikling AS	Larvik	50%	368 717	-5 663
Sågkammen Invest AS	Larvik	50%	327 151	-49 611
Gjone Eiendom AS	Larvik	50%	0	-20 538

## Note 14 - Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2019	2018
Balanseført gjeld som er sikret ved pant	10 899 671	16 468 200
<b>Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet</b>		
Næringseidom m/boligdel 0709/2091/3 - Sundby Vestre, Kvelde	2 487 623	9 023 406
Holmfossveien, Sagabygget 0709/2091/32, Kvelde	921 099	921 099



<b>Sum</b>	<b>3 408 722</b>	<b>9 944 505</b>
<b>Pantstillelser ovenfor lånegiver</b>		
Næringseieendom m/boligdel 0709/2091/3 - Sundby Vestre, Kvelde	0	22 000 000
Gbnr. 2091/74 i Larvik	16 000 000	6 000 000
Holmfossveien, 0712/2091/32, Kvelde	6 000 000	6 000 000
Hytte, gbnr 152/171 i Vinje kommune, eid av daglig leder Arild Lysebo	0	5 500 000
<b>Sum</b>	<b>22 000 000</b>	<b>39 500 000</b>

I tillegg har hovedaksjonær avgitt kausjonserklæring pålydende kr 1 000 000,-.

Av langsiktig gjeld på kr 10.899.671,- forfaller kr 0,- om mer enn 5 år.

Selskapet har byggsikkerhetsgaranti i forbindelse med salg av leiligheter med til sammen kr. 899.000,- fram til 01.10.2024, iht bustadsoppløsningsloven. Garantiansvaret er forsikret.

### Note 15 - Tapt egenkapital

Styret erkjenner at egenkapitalen er tapt, og vil gjøre tiltak for å sørge for at den igjen blir intakt. Det er merverdier i selskapet i form av tomteverdier som er bokført til vesentlig lavere verdier enn virkelig verdi. Selskapet jobber med å få i stand avtaler for å realisere disse verdiene.