



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 995 015
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VERDE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgaten 32
3126 TØNSBERG

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: Kristian Gjertsen Lundkvist
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2019

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 020 000	9 770 769
Sum inntekter		10 020 000	9 770 769
Kostnader			
Varekostnad		9 129 654	9 511 691
Annen driftskostnad	2, 7	12 152 467	230 128
Sum kostnader		21 282 121	9 741 819
Driftsresultat		-11 262 121	28 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 998	4 362
Sum finansinntekter		2 998	4 362
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	249 432	89 007
Annen rentekostnad		23 600	205 096
Sum finanskostnader		273 032	294 103
Netto finans		-270 033	-289 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 532 155	-260 790
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 532 395	-58 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 999 760	-202 771
Årsresultat		-8 999 760	-202 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 999 760	-202 771
Totalresultat		-8 999 760	-202 771
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4, 4	-8 999 760	-202 771
Overføringer til/fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-8 999 760	-202 771



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 640 000	105 135
Sum immaterielle eiendeler		2 640 000	105 135
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			300 000
Sum finansielle anleggsmidler			300 000
Sum anleggsmidler		2 640 000	405 135
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	26 780 528	14 991 663
Fordringer			
Kundefordringer		16 188	
Andre fordringer		128 612	10 071
Sum fordringer		144 800	10 071
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		376 949	453 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		376 949	453 081
Sum omløpsmidler		27 302 278	15 454 815
SUM EIENDELER		29 942 278	15 859 950
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	1 082 000	1 082 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		2 082 000	2 082 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	9 343 731	343 972
Sum opptjent egenkapital		-9 343 731	-343 972
Sum egenkapital		-7 261 731	1 738 028
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		3 807 750	
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 200 000	8 125 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 000 000	223 100
Sum annen langsiktig gjeld		30 007 750	8 348 100
Sum langsiktig gjeld		30 007 750	8 348 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	83 617	736 684
Betalbar skatt	3	2 470	
Annen kortsiktig gjeld	5	7 110 173	5 037 138
Sum kortsiktig gjeld		7 196 259	5 773 822
Sum gjeld		37 204 009	14 121 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 942 278	15 859 950



Verde Eiendom AS

- Årsregnskap
- Revisjonsberetning

2018



Resultat			
Verde Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		10 020 000	9 770 769
Sum driftsinntekter		10 020 000	9 770 769
Varekostnad		9 129 654	9 511 691
Annen driftskostnad	2, 7	12 152 467	230 128
Sum driftskostnader		21 282 121	9 741 819
Driftsresultat		-11 262 121	28 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 998	4 362
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	249 432	89 007
Annen rentekostnad		23 600	205 096
Resultat av finansposter		-270 033	-289 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 532 155	-260 790
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-2 532 395	-58 019
Ordinært resultat		-8 999 760	-202 771
Årsresultat		-8 999 760	-202 771
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	8 999 760	202 771
Sum overføringer		-8 999 760	-202 771



Balanse			
Verde Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	<u>2 640 000</u>	<u>105 135</u>
Sum immaterielle eiendeler		2 640 000	105 135
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		<u>0</u>	<u>300 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		0	300 000
Sum anleggsmidler		2 640 000	405 135
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	26 780 528	14 991 663
Kundefordringer		16 188	0
Andre kortsiktige fordringer		<u>128 612</u>	<u>10 071</u>
Sum fordringer		144 800	10 071
Bankinnskudd, kontanter o.l.		376 949	453 081
Sum omløpsmidler		27 302 278	15 454 815
Sum eiendeler		29 942 278	15 859 950




Balanse

Verde Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	1 082 000	1 082 000
Sum innskutt egenkapital		2 082 000	2 082 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-9 343 731	-343 972
Sum opptjent egenkapital		-9 343 731	-343 972
Sum egenkapital		-7 261 731	1 738 028
Gjeld			
Ansvarlig lån		3 807 750	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 200 000	8 125 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	10 000 000	223 100
Sum annen langsiktig gjeld		30 007 750	8 348 100
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	83 617	736 684
Betalbar skatt	3	2 470	0
Annen kortsiktig gjeld	5	7 110 173	5 037 138
Sum kortsiktig gjeld		7 196 259	5 773 822
Sum gjeld		37 204 009	14 121 922
Sum egenkapital og gjeld		29 942 278	15 859 950

Tønsberg, 26.06.2019

Styret i Verde Eiendom AS



Kristian Gjertsen Lundkvist
styreleder



Kjetil Hvarnes
styremedlem/daglig leder



Verde Eiendom AS

Årsregnskap 2018

Noter

--

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser, og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. postene det gjelder vil være blandr de postene som omhandles nedenfor.

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 nettoført.



Note 2 Lønnskostnader etc

Selskapet har ingen ansatte, og har følgelig ingen avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det har ikke vært utbetaling til daglig leder.

Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Revisor

Selskapet ble revisjonspliktige or regnskapsåret 2018. Da dette er selskapets første år med revisjon har det ikke påløpt revisjonskostnader i år.

Note 3 Skatt

Utsatt skatt

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2 018	2 017	Endring
Avsetning for forpliktelser	-12 000 000	0	-12 000 000
Underskudd til fremføring	0	-457 107	457 107
Sum midlertidige forskjeller	-12 000 000	-457 107	-11 542 893
Utsatt skatt/skattefordel	22 % -2 640 000	-105 135	-2 534 865

Det er foretatt utligning av positive og negative forskjeller i den utstrekning det følger av fortløpig Norsk Regnskapsstandard om skatt. Utsatt skatt/skattefordel er bokført.

Betalbar skatt	2018
Resultat før skattekostnad	-11 532 155
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige tidsforskjeller (jfr. ovenfor)	11 542 893
Grunnlag betalbar skatt (avrundet)	10 738
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	23 % 2 470

Skattekostnad	2018
Årets betalbare skatt	2 470
Utsatt skatt	-2 534 865
Skattekostnad	-2 532 395

Note 4 Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	1 000 000	1 082 000	-343 972	1 738 028
Årets resultat	0	0	-8 999 760	-8 999 760
Egenkapital 31.12.2018	1 000 000	1 082 000	-9 343 732	-7 261 731

Selskapets aksjekapital er på kr 1 000 000, fordelt på 1 000 aksjer à kr 1 000 pr aksje. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Aksjeeiere i Verde Eiendom AS pr 31.12.2018 var :

	Antall aksjer
Middelborg AS	600
Hvarnes Holding AS	400
Sum	1 000



Note 5 Mellomværende

Gjeld til nærstående:

Selskap	2018		2017	
	Reskontro	I balansen	Reskontro	I balansen
Hvarnes Holding AS	0	1 523 100	0	223 100
Middelborg AS	37 758	7 376 570	415 694	5 037 138
Sum	37 758	8 899 670	415 694	5 260 238

Note 6 Pantstillelse

Verde eiendom AS har pr. 31.12.2018 totalt fire eiendommer under utvikling, bokført som varer i arbeid. I forbindelse med kjøp av disse eiendommene har selskapet gjeld til DNB på toalt kr 16 200 000. Denne gjelden er sikret med pant i de aktuelle eiendommene.

Note 7 Andre driftskostnader

Verde Eiendom AS har i 2018 hatt ansvar for å lede et byggeprosjekt i Oslo-området. Prosjektet har vært komplisert og uforutsigbart, og det er påløpt betydelige merkostnader i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet. Det er blitt enighet mellom partene at Verde Eiendom skal ta ansvar for sin andel av merkostnaden, som ved avleggelse av årsregnskapet er estimert til å være kr 12 mill. Denne kostnaden er avsatt i regnskapet under "andre driftskostnader".

Note 8 Fortsatt drift

Selskapet har pr. 31.12.2018 en negativ bokført egenkapital på kr 7 261 731. Dette skyldes i hovedsak avsetningen for den ekstraordinære kostnaden i forbindelse med prosjektet som beskrevet i note 7. Det er avtalt at denne kostnaden skal nedbetales jevnt i løpet av 6 år, slik at likviditetsbelastningen er håndterbar, basert på realisasjon av eksisterende og nye prosjekter.

Det ligger vesentlige merverdier i selskapets eiendomsportefølje som ikke er reflektert i bokført egenkapital. I tillegg har eierne gitt selskapet et ansvarlig lån på kr 3 807 750. Den reelle verdien av egenkapitalen i selskapet anses følgelig å være positiv. Ved behov vil selskapets eiere stille opp med nødvendig driftskapital, samt likviditet til rente- og avdragshåndtering i 2019. Følgelig bekrefter styret at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Åslyveien 21, NO-3170 Sem
Postboks 2427, NO-3104 Tønsberg

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Verde Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verde Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31.12.17 er ikke revidert, og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for konklusjonen om årsregnskapet.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
 - ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
 - ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Tønsberg, 27. juni 2019
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Petter Løvendahl Christoffersen
statsautorisert revisor

Pernico Dokumentnrøkke: YSL598-804KD-TPPV-3K2W0-US1ZL-7WC4Q



PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Petter L Christoffersen

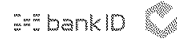
Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1801969

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-06-27 20:48:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y5L5M-8M4KD-TXPVJ-3K2WQ-US1ZL-7WC4Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>