



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 600 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K. RØED EIENDOM AS
Forretningsadresse: Janaflaten 52
5179 GODVIK

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: Kent Ove Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2019

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, 04.06.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 900 000 | 900 000 |
| Sum inntekter | | 900 000 | 900 000 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 198 100 | 198 100 |
| Annen driftskostnad | 2 | 77 240 | 106 852 |
| Sum kostnader | | 275 340 | 304 952 |
| Driftsresultat | | 624 660 | 595 049 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 197 | 293 |
| Sum finansinntekter | | 197 | 293 |
| Annen finanskostnad | | 64 040 | 79 469 |
| Sum finanskostnader | | 64 040 | 79 469 |
| Netto finans | | -63 844 | -79 176 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 560 816 | 515 872 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 128 443 | 122 795 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 432 373 | 393 077 |
| Årsresultat | | 432 373 | 393 077 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 432 373 | 393 077 |
| Totalresultat | | 432 373 | 393 077 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 600 000 | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -167 627 | 393 077 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 432 373 | 393 077 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1, 6 | 2 559 039 | 2 757 139 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 559 039 | 2 757 139 |
| Sum anleggsmidler | | 2 559 039 | 2 757 139 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | 7 | -11 500 | 404 981 |
| Sum fordringer | | -11 500 | 404 981 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 561 559 | 427 333 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 561 559 | 427 333 |
| Sum omløpsmidler | | 550 059 | 832 313 |
| SUM EIENDELER | | 3 109 098 | 3 589 452 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 3 | 100 000 | 100 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 49 000 | 49 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 149 000 | 149 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 954 690 | 1 122 317 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 954 690 | 1 122 317 |
| Sum egenkapital | 4 | 1 103 690 | 1 271 317 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 11 965 | 24 312 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 11 965 | 24 312 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 1 804 667 | 2 118 503 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 804 667 | 2 118 503 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 816 632 | 2 142 815 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 832 | 2 563 |
| Betalbar skatt | 5 | 140 783 | 133 569 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 34 873 | 33 431 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 | 5 288 | 5 758 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 776 | 175 320 |
| Sum gjeld | | 2 005 408 | 2 318 135 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 109 098 | 3 589 452 |



NOTER 2018

K. RØED EIENDOM AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Med leveringstidspunktet menes tidspunktet for overgang av risiko og kontroll knyttet til det leverte.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Øvrige fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Leasing av driftsmidler er kostnadsført. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad som fordeles over leasingperioden.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betaalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet til 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

NOTE 1 SPESIFIKASJON AV ANLEGGSMIDLER

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for av varige driftsmidler.

| Tekst | Eiendom | Sum |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 4 684 846 | 4 684 846 |
| + Tilgang | | 0 |
| - Avgang | | 0 |
| = Anskaffelseskost 31.12. | 4 684 846 | 4 684 846 |
| - Akkumulerte avskrivninger 31.12. | -2 125 807 | -2 125 807 |
| = Bokført verdi pr. 31.12. | 2 559 039 | 2 559 039 |
| Årets ordinære avskrivninger | 198 100 | 198 100 |
| Forventet økonomisk levetid (år) | 10-25% | - |



NOTER 2018

K. RØED EIENDOM AS

NOTE 2 - ANSATTE, GODTGJØRELSE, HONORARER M.V.

Det har ikke vært utbetalt lønn eller honorarer i 2018.

| Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester (eks. mva) : | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Lovpålagt revisjon | 4 500 | 4 000 |
| Utarbeidelse regnskap/ligningspapirer | 6 500 | 6 000 |
| Andre tjenester | 450 | 450 |
| Sum honorar til revisor | 11 450 | 10 450 |

NOTE 3 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet har en aksjekapital på kr. 100.000,- fordelt på 100 aksjer à kr. 1.000,-.

| Selskapets aksjonærer | Aksjer | Eier / stemmeandel |
|-----------------------|------------|--------------------|
| Røed Holding AS | 100 | 100,0 % |
| Sum antall | 100 | 100 % |

NOTE 4 - EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Annet innsk ek | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|
| Inngåedne saldo | 100 000 | 49 000 | 1 122 317 | 1 271 317 |
| Tilleggsutbytte | | | -600 000 | -600 000 |
| Årets resultat | | | 432 373 | 432 373 |
| Pr. 31.12. | 100 000 | 49 000 | 954 690 | 1 103 690 |

NOTE 5 - SKATT

| Fordeling av skattekostnad | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Betalbar skatt | 153 033 | 139 090 |
| Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -12 348 | -10 775 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 140 685 | 128 315 |

| Grunnlag for skattekostnad, endring utsatt skatt og betalbar skatt | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skatt | 560 816 | 515 872 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | 560 816 | 515 872 |
| Endring midlertidige resultatforskjeller | 51 317 | 40 488 |
| Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd | 612 133 | 556 360 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt (gr.lag beregning av betalbar skatt) | 612 133 | 556 360 |

| Spesifikasjon av midlertidige forskjeller | Endring | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Varige driftsmidler | 51 317 | 54 387 | 105 704 |
| Netto midlertidige forskjeller | 51 317 | 54 387 | 105 704 |
| Underskudd til fremføring | 0 | 0 | 0 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel | 51 317 | 54 387 | 105 704 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Utsatt skatt, 22% (23%) | 11 965 | 24 312 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Utsatt skatt i balansen | 11 965 | 24 312 |



| |
|---------------------------|
| NOTER 2018 |
| K. RØED EIENDOM AS |

NOTE 6 - FORDRINGER OG GJELD / PANSTILLELSER OG GARANTIER

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Gjeld som forfaller med mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt | 486 000 | 786 000 |
| Fordringer med forfall senere enn ett år | 0 | 0 |
| Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende : | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 1 804 667 | 2 118 503 |
| Sum | 1 804 667 | 2 118 503 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld: | | |
| Bygg | 2 559 039 | 2 757 139 |
| Sum | 2 559 039 | 2 757 139 |

NOTE 7 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTETE SELSKAP

| Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskaper : | | 2018 | 2017 |
|---|------------------------|---------|---------|
| Fordring på Røed Holding AS | Andre fordringer | -20 000 | 400 000 |
| Gjeld til Malermester Røed AS | Annen kortsiktig gjeld | 0 | 0 |



Til generalforsamlingen i
K. Røed Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert K. Røed Eiendom AS årsregnskap som viser et overskudd på kr. 432.373,-. Årsregnskapet består av balanse per. 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapitalen for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per. 31. desember 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

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.

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 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 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 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 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.

Bergen, 5. Mars 2019

Colin Lundekvam
Registrert revisor