



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 375 989  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KJELLER EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Fiolbakken 11  
2007 KJELLER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 Nitteberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 16.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		23 286 212	22 840 000
Annen driftsinntekt		60 000	246 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 346 212</b>	<b>23 086 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		23 773 676	19 316 746
Avskrivning på varige driftsmidler	2	17 068	17 068
Annen driftskostnad	1	137 885	186 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 928 629</b>	<b>19 520 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-582 417</b>	<b>3 565 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 420	3 953
Finansinntekt		182	1 070
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 602</b>	<b>5 023</b>
Annen rentekostnad		308 105	342 239
Finanskostnad		1 277	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 382</b>	<b>342 239</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-302 780</b>	<b>-337 216</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-885 196</b>	<b>3 228 545</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-203 385	807 129
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-681 811</b>	<b>2 421 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-681 811</b>	<b>2 421 416</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-681 811</b>	<b>2 421 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			1 689 044
Overføringer annen egenkapital		-681 811	732 372



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer		-681 811	2 421 416



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	205 093	1 708
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>205 093</b>	<b>1 708</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	2	10 767	27 835
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 767</b>	<b>27 835</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>215 860</b>	<b>29 543</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	4	8 342 982	20 014 518
<b>Sum varer</b>		<b>8 342 982</b>	<b>20 014 518</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 305	91 815
Andre fordringer		31 972	22 675
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 276</b>	<b>114 490</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		133 660	1 575 044
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>133 660</b>	<b>1 575 044</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 542 918</b>	<b>21 704 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 758 778</b>	<b>21 733 595</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,6	2 690 000	2 690 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 690 000</b>	<b>2 690 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	290 091	971 903
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>290 091</b>	<b>971 903</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 980 091</b>	<b>3 661 903</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 360 000	5 896 350
Leverandørgjeld		162 469	4 443 526
Betalbar skatt	3		236 418
Skyldig offentlige avgifter			53 487
Kortsiktig konserngjeld		2 052 468	2 252 059
Annen kortsiktig gjeld		203 750	5 189 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 778 687</b>	<b>18 071 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 778 687</b>	<b>18 071 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 758 778</b>	<b>21 733 595</b>



**Årsregnskap 2017  
for  
Kjeller Eiendomsutvikling AS**

**Org. nummer: 994375989**



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		23 286 212	22 840 000
Annen driftsinntekt		60 000	246 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 346 212</b>	<b>23 086 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		23 773 676	19 316 746
Avskrivning på varige driftsmidler	2	17 068	17 068
Annen driftskostnad	1	137 885	186 424
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23 928 629</b>	<b>19 520 238</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(582 417)</b>	<b>3 565 762</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		6 420	3 953
Finansinntekt		182	1 070
Rentekostnad		308 105	342 239
Finanskostnad		1 277	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>(302 780)</b>	<b>(337 216)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(885 196)</b>	<b>3 228 545</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(203 385)	807 129
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(681 811)</b>	<b>2 421 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		0	1 689 044
Overføringer annen egenkapital		(681 811)	732 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>(681 811)</b>	<b>2 421 416</b>



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	205 093	1 708
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	2	10 767	27 835
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>215 860</b>	<b>29 543</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varebeholdning	4	8 342 982	20 014 518
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		34 305	91 815
Andre fordringer		31 972	22 675
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		133 660	1 575 044
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 542 918</b>	<b>21 704 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 758 778</b>	<b>21 733 595</b>

Årsregnskap for Kjeller Eiendomsutvikling AS

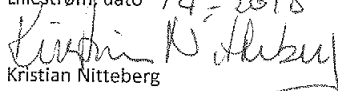
Organisasjonsnr. 994375989



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	2 690 000	2 690 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	290 091	971 903
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 980 091</b>	<b>3 661 903</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 360 000	5 896 350
Leverandørgjeld		162 469	4 443 526
Betalbar skatt	3	0	236 418
Skyldig offentlige avgifter		0	53 487
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		2 052 468	2 252 059
Annen kortsiktig gjeld		203 750	5 189 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 778 687</b>	<b>18 071 692</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 778 687</b>	<b>18 071 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 758 778</b>	<b>21 733 595</b>

Lillestrøm, dato 18/4-2018  
  
Kristian Nitteberg  
Styrets leder/ Daglig leder



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

**Regnskapsprinsipper:**

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

**a) Driftsinntekter**

Inntektsføring ved utvikling og salg av eiendommer skjer ved fullført kontrakts metode.

**b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på opptakstidspunktet.

**c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

**d) Varer**

Varer består av eiendomsprosjekter under oppføring. Varebeholdningen er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Byggelånsrenter tillegges kostpris på prosjektene.

**e) Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**f) Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / utsatt skattefordel er beregnet med 23 % 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.



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 1 - Ytelser/godtgjørelser til styret, daglig leder og revisor

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- forpliktelse	Annen godtgjørelse	Sum
Daglig leder	0	0	0	0
Styremedlemmer	0	0	0	0

Det er ikke tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Daglig leder og styret har ikke avtale om sluttvederlag, bonus, aksjebasert avlønning, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet ovenfor ansatte, daglig leder, styremedlemmer, aksjonærer eller nærstående til disse.

Ytelser til revisor

Revisjon	17 640
Andre tjenester	14 679
<b>Samlet honorar til revisor</b>	<b>32 409</b>

Honorar til revisor er inklusive merverdiavgift.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 1/1	85 338
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>85 338</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	57 503
+ Ordinære avskrivninger	17 068
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>74 570</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>10 768</b>
Procentsats for ord. avskr.	20-20



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2017
Resultat før skattekostnader	-885 196
Permanente og andre forskjeller	603
Endring i midlertidige forskjeller	10 077
= <b>Inntekt</b>	<b>-874 517</b>
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2017
Beregnet skatt av årets resultat	0
+ endring i utsatt skattefordel (bokført)	-203 385
= <b>Ordinær skattekostnad</b>	<b>-203 385</b>
Betalbar skatt i balansen består av:	
= <b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2017	2016
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-17 196	-7 119
- Fremførbart skattemessig underskudd	874 517	0
<b>Sum negative forskjeller</b>	<b>891 713</b>	<b>7 119</b>
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-891 713</b>	<b>-7 119</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>205 093</b>	<b>1 708</b>

Note 4 - Fordringer og gjeld

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0
<b>Pantsettelse</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gjeld sikret med pant	3 360 000	5 896 350
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Varebeholdning, eiendom under utvikling	8 342 982	20 014 518



Kjeller Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	2 690 000	971 903	3 661 903
Anvendt til årsresultat		-681 811	-681 811
Pr 31.12.	2 690 000	290 091	2 980 091

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 2690 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 690 000. Selskapet har kun en aksjeklasse. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet. Selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Breed AS	2 690 (100%)

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Daglig leder:	2 690 (100%)



Til generalforsamlingen i  
Kjeller Eiendomsutvikling AS



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### *Konklusjon*

Vi har revidert selskapet Kjeller Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 681 811. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, 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.

### *Styret 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.

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



Revisorkollegiet

**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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 18. april 2018

**Revisorkollegiet AS**

John Arild Delsbekk  
Statsautorisert revisor