



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 402 263  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Skipstadsand 70A  
1684 VESTERØY

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Knut J. Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		264 475	1 757 855
<b>Sum inntekter</b>		<b>264 475</b>	<b>1 757 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 891	1 746 125
Lønnskostnad	8	136 737	113 247
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 750	60 600
Annen driftskostnad		149 065	361 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>366 443</b>	<b>2 281 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 968</b>	<b>-523 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21	237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21</b>	<b>237</b>
Annen rentekostnad		30 571	111 303
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 571</b>	<b>111 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 550</b>	<b>-111 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
<b>Årsresultat</b>	13	<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	13	-132 518	-634 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		1 436 222
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	11 900	62 650
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>11 900</b>	<b>1 498 872</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	50 000	50 000
Andre fordringer	11	1 300 000	800 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 350 000</b>	<b>850 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 361 900</b>	<b>2 348 872</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		531 500
Andre fordringer		12 003	6 439
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 003</b>	<b>537 939</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	308 451	837 622
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>308 451</b>	<b>837 622</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>320 454</b>	<b>1 375 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 682 354</b>	<b>3 724 433</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	6	30 000	30 000
Overkurs		47 295	47 295
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>77 295</b>	<b>77 295</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	544 507	677 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>544 507</b>	<b>677 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>621 802</b>	<b>754 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 850 164
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>1 850 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 850 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173	31 013
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		2 589	40 440
Annen kortsiktig gjeld		1 057 791	1 048 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 060 553</b>	<b>1 119 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 060 553</b>	<b>2 970 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 682 354</b>	<b>3 724 433</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 487368

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 402 263  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Skipstadsand 70A  
1684 VESTERØY

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Knut J. Gulbrandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 402 263  
KM EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		264 475	1 757 855
<b>Sum inntekter</b>		<b>264 475</b>	<b>1 757 855</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		29 891	1 746 125
Lønnskostnad	8	136 737	113 247
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	50 750	60 600
Annen driftskostnad		149 065	361 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>366 443</b>	<b>2 281 631</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-101 968</b>	<b>-523 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21	237
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21</b>	<b>237</b>
Annen rentekostnad		30 571	111 303
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 571</b>	<b>111 303</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-30 550</b>	<b>-111 066</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
<b>Årsresultat</b>	13	<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	13	-132 518	-634 842
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 518</b>	<b>-634 842</b>



Organisasjonsnr: 914 402 263  
KM EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		1 436 222
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	11 900	62 650
Sum varige driftsmidler	2	11 900	1 498 872

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10	50 000	50 000
Andre fordringer	11	1 300 000	800 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 350 000	850 000

Sum anleggsmidler		1 361 900	2 348 872
-------------------	--	-----------	-----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	4		531 500
Andre fordringer		12 003	6 439
Sum fordringer		12 003	537 939

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	308 451	837 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		308 451	837 622

Sum omløpsmidler		320 454	1 375 561
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		1 682 354	3 724 433
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	6	30 000	30 000
Overkurs		47 295	47 295



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>77 295</b>	<b>77 295</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	544 507	677 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>544 507</b>	<b>677 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>621 802</b>	<b>754 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			1 850 164
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>1 850 164</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 850 164</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		173	31 013
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige			
avgifter		2 589	40 440
Annen kortsiktig gjeld		1 057 791	1 048 497
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 060 553</b>	<b>1 119 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 060 553</b>	<b>2 970 114</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 682 354</b>	<b>3 724 433</b>



Organisasjonsnr: 914 402 263  
KM EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper  
Se filvedlegg.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## KM Eiendomsutvikling AS

### Noter til årsregnskapet for 2021

#### 1 Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler, andre eiendeler som omløpsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost og avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan etter antatt økonomisk levetid. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Fortsatt drift

Forutsetningene for fortsatt drift til sted og styret har lagt dette til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

#### 2 Driftsmidler

	Driftsløsøre	Bygninger	Tomter	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	370 988	-	1 436 222	-	1 807 210
Tilgang i året	-	-	-	-	-
Avgang i året	-	-	-1 436 222	-	-1 436 222
Akkum. ord. avskr. 31.12.	-359 088	-	-	-	-359 088
Balanseført verdi 31.12.	11 900	-	-	-	11 900
Årets ord. avskr.	50 750	-	-	-	50 750
Avskr.sats	0-20%	0 %	0 %	%	

Det er ikke foretatt endring i avskrivningsplanen.

#### 3 Varebeholdning

Varebeholdningen er vurdert til det laveste av kostpris (etter FIFO-prinsippet) og netto salgsverdi. Råvarer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og gjenanskaffelseskost. Tilvirkede varer og varer i arbeid er vurdert til variabel tilvirkningskost.



## 4 Kundefordringer

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap på grunnlag av individuell vurdering av fordringene, samt generell vurdering for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent.

	2021	2020
Kortsiktige fordringer:		
Kundefordringer til pålydende	-	531 500
Avsetning for mulige tap	-	-
Kundefordringer jf. balansen	-	531 500
Herav Kr. 500.000,- til Vennebygg og Eiendom AS		
Regnskapsført tap:		
Årets konstaterte tap	-	-
Inngått på tidl. konstaterte tap	-	-
Endring i avsetningen til tap	-	-
Årets regnskapsførte tap	-	-

## 5 Bankinnskudd mm.

	2021	2020
Bundne bankinnskudd	3 992	5 193
Bevilget kassekreditt	0	0

## 6 Aksjer/aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr. 30.000,-, fordelt på 30 aksjer pålydende kr. 1000,-. Selskapet har kun en aksjeklasse, med lik stemmerett. Aksjene eies av Knut Gulbrandsen med 15 aksjer, og Morten Gulbrandsen med 15 aksjer.

Knut Gulbrandsen er daglig leder og styrets leder.



## 7 Skatter

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat. Denne består av årets betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt oppstår på grunn av ulik periodisering av regnskaps- og skattemessige verdier, såkalte midlertidige forskjeller, og beregnes på grunnlag av disse.

### Midlertidige forskjeller og grunnlag utsatt skatt

Anleggsmidler	-52 678	-78 257	25 579
Omløpsmidler	-	-	-
Kortsiktig gjeld	-	-	-
Langsiktig gjeld	-	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	-
Andre forskjeller	-	-	-
Skattemessig fremførbart underskudd	-1 238 778	-1 345 717	106 939
Skattemessig korr.inntekt	-	-	-
Netto forskjeller	-1 291 456	-1 423 974	132 518
Skattered. forskjeller som ikke utlignes	1 291 456	1 423 974	-132 518
Sum midlertidige forskjeller	-	-	-
Utsatt skatt basert på 22 %	-	-	-

### Årets skattekostnad og spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat og årets skattegrunnlag

Ordinært resultat før skatt	-132 518
Ekstraord. resultat før skatt	-
Tillegg-fradrag permanente forskjeller	-
Årets endring i midlertidige forskjeller	25 579
Fremførbart underskudd/andre skattemess. fradrag	-
Sum årets skattegrunnlag	-106 939
Betalbar inntektsskatt 22 %	-
	0
Sum betalbar skatt	0
For lite-for mye avsatt skatt forrige år	-
Endring i utsatt skatt	-
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel med Kr. 313.274,-



## 8 Ansatte

Det har i gjennomsnitt vært 1 ansatte (årsverk) i regnskapsåret.

		2021	2020
Spesifikasjon lønnskostnader	Lønn mv.	147 975	162 234
	Arbeidsgiveravgift	21 638	21 302
	Andre ytelser	-32 876	-70 289
	Sum lønnskostnader	136 737	113 247

Selskapet har tegnet pliktig OTP avtale.

## 9 Ytelser til revisor

Godtgjørelse til revisor er kostnadsført kr 24.200,- for revisjon.  
Revisjon er nå fravalgt.

## 10 Aksjer

50 aksjer i Vennebygg As Org.nr. 925 927 252 a Kr. 1000,-.  
Dette utgjør 50% av aksjene i selskapet.

## 11 Lån til tilknyttet selskap

Lån til Vennebygg og Eiendom AS Kr. 1.300.000,-  
Lånet er ikke sikret ved pant.

## 12 Pant

Selskapet har frivillig pant i selskapets bil med kr. 141.263,- TIL Sparebank 1 finans.

## 13 Disponering av resultat

Årets resultat kr. -132.518,- dekkes av annen egenkapital.



**ORDINÆR GENERALFORSAMLING I  
KM Eiendomsutvikling AS**

Den 18. juni 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i KM Eiendomsutvikling AS

Tilstede: Knut og Morten Gulbrandsen, som representerte samtlige aksjer. Styrets leder ble valgt til møteleder.

Følgende ble behandlet:

1. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021 ble fremlagt og gjennomgått. Det fremkom ingen innsigelser til disse.

VEDTAK: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent og fastsatt som foreslått fra styret.

2. Valg av styre.

VEDTAK: Det sittende styre ble gjenvalgt.

3. Revisors honorar.

VEDTAK: Revisors honorar ble godkjent.

Flere saker forelå ikke til behandling.

Hvaler, 18.6.2022

Knut Gulbrandsen  
styrets leder

Morten Gulbrandsen  
Styremedlem