



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 833 482
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LIVIO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sundbyveien 90
1407 VINTERBRO

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: FRIER ACCOUNTING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

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, 11.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		549 189	1 226 680
Annen driftsinntekt		1 004 433	
Sum inntekter		1 553 622	1 226 680
Kostnader			
Varekostnad		16 552	42 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	65 519	
Annen driftskostnad	1	647 143	136 841
Sum kostnader		729 214	178 841
Driftsresultat		824 408	1 047 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		583	46
Annen finansinntekt		692	
Sum finansinntekter		1 275	46
Annen rentekostnad		412 999	76 491
Annen finanskostnad		113	123
Sum finanskostnader		413 113	76 614
Netto finans		-411 838	-76 569
Ordinært resultat før skattekostnad		412 570	971 271
Skattekostnad på ordinært resultat	5	82 686	225 003
Ordinært resultat etter skattekostnad		329 884	746 268
Årsresultat	4	329 884	746 268
Årsresultat etter minoritetsinteresser		329 884	746 268
Totalresultat		329 884	746 268
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		329 884	746 268
Sum overføringer og disponeringer		329 884	746 268



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	13 108 673	3 150 000
Sum varige driftsmidler		13 108 673	3 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 537	
Sum finansielle anleggsmidler		35 537	
Sum anleggsmidler		13 144 210	3 150 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		34 989	
Andre fordringer			1 397
Sum fordringer		34 989	1 397
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		85 981	11 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 981	11 779
Sum omløpsmidler		120 970	13 176
SUM EIENDELER		13 265 180	3 163 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 076 152	746 268
Sum opptjent egenkapital		1 076 152	746 268
Sum egenkapital	4	1 106 152	776 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	269 019	186 333
Sum avsetninger for forpliktelser		269 019	186 333
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 270 242	2 099 741
Sum annen langsiktig gjeld		10 270 242	2 099 741
Sum langsiktig gjeld		10 539 261	2 286 074
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		214 811	1 767
Betalbar skatt	5		38 670
Kortsiktig konserngjeld			60 397
Annen kortsiktig gjeld		1 404 956	
Sum kortsiktig gjeld		1 619 767	100 834
Sum gjeld		12 159 028	2 386 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 265 180	3 163 176



Årsregnskap 2018
Livio Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 818 833 482



RESULTATREGNSKAP

LIVIO EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Salgsinntekt		549 189	1 226 680
Annen driftsinntekt		1 004 433	0
Sum driftsinntekter		1 553 622	1 226 680
Varekostnad		16 552	42 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	65 519	0
Annen driftskostnad	1	647 143	136 841
Sum driftskostnader		729 214	178 841
Driftsresultat		824 408	1 047 839
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		583	46
Annen finansinntekt		692	0
Annen rentekostnad		412 999	76 491
Annen finanskostnad		113	123
Resultat av finansposter		-411 838	-76 569
Ordinært resultat før skattekostnad		412 570	971 271
Skattekostnad på ordinært resultat	5	82 686	225 003
Ordinært resultat		329 884	746 268
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	329 884	746 268
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		329 884	746 268
Sum overføringer		329 884	746 268



BALANSE

LIVIO EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 108 673	3 150 000
Sum varige driftsmidler		13 108 673	3 150 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		35 537	0
Sum finansielle anleggsmidler		35 537	0
Sum anleggsmidler		13 144 210	3 150 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		34 989	0
Andre kortsiktige fordringer		0	1 397
Sum fordringer		34 989	1 397
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		85 981	11 779
Sum omløpsmidler		120 970	13 176
Sum eiendeler		13 265 180	3 163 176



BALANSE

LIVIO EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	1 076 152	746 268
Sum opptjent egenkapital		1 076 152	746 268
Sum egenkapital	4	1 106 152	776 268
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	269 019	186 333
Sum avsetning for forpliktelser		269 019	186 333
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 270 242	2 099 741
Sum annen langsiktig gjeld		10 270 242	2 099 741
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 811	1 767
Betalbar skatt	5	0	38 670
Konserngjeld		0	60 397
Annen kortsiktig gjeld		1 404 956	0
Sum kortsiktig gjeld		1 619 767	100 834
Sum gjeld		12 159 028	2 386 908
Sum egenkapital og gjeld		13 265 180	3 163 176

30.06.2019

Styret i Livio Eiendom AS

Thomas Strubreiter Knutsen
styreleder/daglig leder

Timo Andreas Parviainen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapets formål er kjøp, utvikling, drift, salg og utleie av fast eiendom og det som står i forbindelse med dette, herunder å delta i andre selskaper med slikt formål.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

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.



Note 1 Lønnskostnader

Livio Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ingen slik ordning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 7.000

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Bokført verdi per 01.01.2018	3 150 000	3 150 000
+ Tilgang i året	10 024 192	10 024 192
- Årets avskrivning og nedskrivning	-65 519	-65 519
= Bokført verdi 31.12.2018	13 108 673	13 108 673

Økonomisk levetid

Bygningene avskrives over 50 år med en estimert restverdi per bolig.

Note 3 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I LIVIO EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Alphabet Invest AS	15 000	50,0	50,0
Mandag AS	15 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	30 000	0	746 268	776 268
Pr. 01.01.2018	30 000	0	746 268	776 268
Årets resultat			329 884	329 884
Pr. 31.12.2018	30 000	0	1 076 152	1 106 152



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	38 670
Endring i utsatt skatt	82 686	186 333
Skattekostnad ordinært resultat	82 686	225 003
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	412 570	971 271
Permanente forskjeller	100	0
Endring i midlertidige forskjeller	-575 998	-810 144
Skattepliktig inntekt	-163 328	161 127
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	38 670
Sum betalbar skatt i balansen	0	38 670

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-65 519	0	65 519
Gevinst – og tapskonto	1 451 661	810 144	-641 517
Sum	1 386 142	810 144	-575 998
Akkumulert fremførbart underskudd	-163 328	0	163 328
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 222 814	810 144	-412 670
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	269 019	186 333	-82 686

Note 6 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 270 242	2 099 741
Sum annen langsiktig gjeld	10 270 242	2 099 741

Det er tatt pant i selskapets eiendommer.



Til generalforsamlingen i Livio Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Livio Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 329 884. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 International Standards on Auditing (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 internkontroll 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 med revisjonen 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.

Partnere:		ES Revisjon AS	Telefon: 970 68500
Egil Stene	995 17 111	Postboks 122, 9482 Harstad	Teletax: 947 72768
Sture Hansen	917 74 228	Hans Egedes Gate 19, 9405 Harstad	post@esrevisjon.no
Sveinung Karlén	918 66 059	Foretaksnummer: 997 820 266 MVA	www.esrevisjon.no

Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 bokførings praksis i Norge.

Harstad, 17. juli 2019

ES Revisjon AS

Egil Stene

Registrert revisor

Partnere:	ES Revisjon AS	Telefon: 970 68500
Egil Stene 995 17 111	Postboks 122, 9482 Harstad	Telefax: 947 72768
Sture Hansen 917 74 228	Hans Egedes Gate 19, 9405 Harstad	post@esrevisjon.no
Sveinung Karlsen 918 66 059	Foretaksnummer: 997 820 266 MVA	www.esrevisjon.no

Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapsførerselskap