



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Kent Ove Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2018

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, 04.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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	106 852	96 657
Sum kostnader		304 952	294 757
Driftsresultat		595 049	605 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		293	228
Sum finansinntekter		293	228
Annen finanskostnad		79 469	85 146
Sum finanskostnader		79 469	85 146
Netto finans		-79 176	-84 918
Ordinært resultat før skattekostnad		515 872	520 325
Skattekostnad på ordinært resultat	5	122 795	128 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		393 077	391 657
Årsresultat		393 077	391 657
Årsresultat etter minoritetsinteresser		393 077	391 657
Totalresultat		393 077	391 657
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		393 077	391 657
Sum overføringer og disponeringer		393 077	391 657



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	2 757 139	2 955 239
Sum varige driftsmidler		2 757 139	2 955 239
Sum anleggsmidler		2 757 139	2 955 239
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	404 981	406 326
Sum fordringer		404 981	406 326
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 333	196 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 333	196 461
Sum omløpsmidler		832 313	602 787
SUM EIENDELER		3 589 452	3 558 026
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		1 122 317	729 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum opptjent egenkapital		1 122 317	729 240
Sum egenkapital	4	1 271 317	878 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	24 312	35 086
Sum avsetninger for forpliktelser		24 312	35 086
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 118 503	2 432 339
Sum annen langsiktig gjeld		2 118 503	2 432 339
Sum langsiktig gjeld		2 142 815	2 467 425
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 563	9 837
Betalbar skatt	5	133 569	137 302
Skyldige offentlige avgifter		33 431	34 676
Annen kortsiktig gjeld	7	5 758	30 546
Sum kortsiktig gjeld		175 320	212 361
Sum gjeld		2 318 135	2 679 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 589 452	3 558 026



NOTER 2017

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.	-1 927 707	-1 927 707
= Bokført verdi pr. 31.12.	2 757 139	2 757 139
Årets ordinære avskrivninger	198 100	198 100
Forventet økonomisk levetid (år)	10-25%	-



NOTER 2017

K. RØED EIENDOM AS

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

Det har ikke vært utbetalt lønn eller honorarer i 2017.

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende tjenester (eks. mva) :	2017	2016
Lovpålagt revisjon	4 000	4 000
Utarbeidelse regnskap/ligningspapirer	6 000	6 000
Andre tjenester	450	450
Sum honorar til revisor	10 450	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	729 240	878 240
Årets resultat			393 077	393 077
Pr. 31.12.	100 000	49 000	1 122 317	1 271 317

NOTE 5 - SKATT

Fordeling av skattekostnad	2017	2016
Betalbar skatt	139 090	137 302
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-10 775	-8 634
Skattekostnad ordinært resultat	128 315	128 668

Grunnlag for skattekostnad, endring utsatt skatt og betalbar skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skatt	515 872	520 325
Permanente forskjeller	0	199
Grunnlag for årets skattekostnad	515 872	520 524
Endring midlertidige resultatforskjeller	40 488	28 683
Skattepliktig inntekt før anvendelse av fremførbart underskudd	556 360	549 207
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt (gr.lag beregning av betalbar skatt)	556 360	549 207

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2017	2016
Varige driftsmidler	40 488	105 704	146 192
Netto midlertidige forskjeller	40 488	105 704	146 192
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	40 488	105 704	146 192

Utsatt skatt, 23% (24%)	24 312	35 086
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt i balansen	24 312	35 086



NOTER 2017
K. RØED EIENDOM AS

NOTE 6 - FORDRINGER OG GJELD / PANSTILLELSER OG GARANTIER

	2017	2016
Gjeld som forfaller med mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	786 000	1 100 000
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Bokført gjeld som er sikret med pant og lignende :		
Gjeld til kredittinstitusjon	2 118 503	2 432 339
Sum	2 118 503	2 432 339
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld:		
Bygg	2 757 139	2 955 239
Sum	2 757 139	2 955 239

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

Selskapet har følgende mellomværende med konsernselskaper :		2017	2016
Fordring på Røed Holding AS	Andre fordringer	400 000	400 000
Gjeld til Malermester Røed AS	Annen kortsiktig gjeld	0	-23 469



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. 393.077,-. Årsregnskapet består av balanse per. 31. desember 2017, 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 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.

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 2018

Colin Lundekvam
Registrert revisor