



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 215 058
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TVETEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o B16 Arkitektur & Landskap AS
Frydenbergveien 46B
0575 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Thormod Sikland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	1	18 468	34 824
Sum kostnader		18 468	34 824
Driftsresultat		-18 468	-34 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	8
Sum finansinntekter		0	8
Netto finans		0	8
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 468	-34 816
Skattekostnad på ordinært resultat		200	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 668	-34 816
Årsresultat		-18 668	-34 816
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-18 668	-34 816
Sum overføringer og disponeringer		-18 668	-34 816



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			8 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			8 240
Sum omløpsmidler		0	8 240
SUM EIENDELER		0	8 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (200 aksjer à kr 1 000,00)	3, 4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 331 634	4 312 966
Sum opptjent egenkapital		-4 331 634	-4 312 966
Sum egenkapital		-4 131 634	-4 112 966
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	644 499	634 071
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 082 567	3 082 567



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum annen langsiktig gjeld		3 727 066	3 716 638
Sum langsiktig gjeld		3 727 066	3 716 638
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 354	76 354
Annen kortsiktig gjeld	8	328 214	328 214
Sum kortsiktig gjeld		404 568	404 568
Sum gjeld		4 131 634	4 121 206
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	8 240



Noter 2016

TVETEN UTBYGGING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 10 625. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2016	31.12.2016	Endring
Anleggsmidler	(24 143)	(19 314)	(4 829)
Skattemessig fremførbart underskudd	(5 082 083)	(5 105 380)	23 297
Netto forskjeller	(5 106 226)	(5 124 694)	18 468
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 106 226	5 124 694	(18 468)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.16. basert på 24%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 1 229 927

Note 3 - Aksjekapital

Foretaket har 200 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 200 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

Note 4 - Aksjonærer

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2016

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Indre Østfold Eiendom AS	117	58,50%
Sikkeland, Thormod	83	41,50%
Sum	200	100,00%

Note 5 - Egenkapital

Selskapets egenkapital er negativt kr 4 131 634

Det vises til omtale i styrets årsberetning

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2016	200 000	(4 312 966)	(4 112 966)
Årets resultat		(18 668)	(18 668)
Egenkapital 31.12.2016	200 000	(4 331 634)	(4 131 634)

Note 6 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Gjeld til	2016	2015
Urstad Eiendom AS	3 082 567	3 082 567



Note 8 - Mellomværende eier

Selskapet har følgende fordring/ lån i konsern	2016	2015
Gjeld til Thormod Sikkeland	226 403	226 403
Gjeld til Indre Østfold Eiendom AS	644 499	634 070

Gjeiden er ikke renteberegnet.

Morselskapets eiere har kjøpt eiendommen i Fredrikstad kommune for takst kr 2 300 000 og herunder overtatt gjelden knyttet til eiendommen. Øvrige av oppgjøret er motregnet gjelden selskapet hadde til eierne.



Årsberetning 2016 TVETEN UTBYGGING AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Tveten Utbygging AS formål er å eie og leie ut forretningseiendom i Fredrikstad kommune

Rettvisende oversikt av virksomheten

Selskapet mener at regnskapet for 2016 gir et rettvisende bilde av selskapets utvikling og resultat.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Selskapets styre vedtok i 2014 å foreta salg av selskapets eneste aktiva. Selskapet er nå tomt, men ønskes behold til å benyttes som prosjektselskap.

Handlingsplikt er inntrådt for å bedre egenkapital som er negativt i 2016


Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø.

Likestilling

Selskapet har ingen ansatt. Det er ikke iverksatt spesielle likestillingstiltak da det ikke anses nødvendig. Det er ikke planlagt nyansettelser.

Oslo, 21.06.2017



Jens Thormod Sikkeland
Styreformann



Resultatregnskap for 2016
TVETEN UTBYGGING AS

	Note	2016	2015
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Lønnskostnad	6	0	0
Annen driftskostnad	1	(18 468)	(34 824)
Sum driftskostnader		<u>(18 468)</u>	<u>(34 824)</u>
Driftsresultat		<u>(18 468)</u>	<u>(34 824)</u>
Annen renteinntekt		0	8
Sum finansinntekter		<u>0</u>	<u>8</u>
Netto finans		<u>0</u>	<u>8</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>(18 468)</u>	<u>(34 816)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat		(200)	0
Ordinært resultat		<u>(18 668)</u>	<u>(34 816)</u>
Årsresultat		<u>(18 668)</u>	<u>(34 816)</u>
Overføringer			
Udekket tap		(18 668)	(34 816)
Sum		<u>(18 668)</u>	<u>(34 816)</u>



Balanse pr. 31. desember 2016
TVETEN UTBYGGING AS

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	8 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>0</u>	<u>8 240</u>
Sum omløpsmidler		<u>0</u>	<u>8 240</u>
Sum eiendeler		<u>0</u>	<u>8 240</u>



Balanse pr. 31. desember 2016
TVETEN UTBYGGING AS

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (200 aksjer à kr 1 000,00)	3, 4	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(4 331 634)	(4 312 966)
Sum opptjent egenkapital		(4 331 634)	(4 312 966)
Sum egenkapital		(4 131 634)	(4 112 966)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	644 499	634 071
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 082 567	3 082 567
Sum annen langsiktig gjeld		3 727 066	3 716 638
Sum langsiktig gjeld		3 727 066	3 716 638
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 354	76 354
Annen kortsiktig gjeld	8	328 214	328 214
Sum kortsiktig gjeld		404 568	404 568
Sum gjeld		4 131 634	4 121 206
Sum egenkapital og gjeld		0	8 240



BDO AS
Frosterudveien 5
1832 Askim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tveten Utbygging AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Tveten Utbygging AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av den finansielle stillingen til Tveten Utbygging AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets eiendeler er kr 0. Denne situasjonen indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet og årsberetningen gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

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 med forbehold.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskap 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 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.

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 regnskapet, 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi, med unntak av forholdet som beskrevet i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold* ovenfor, at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Askim, 30. juni 2017
BDO AS

Trine Gulestø
registrert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Tveten Utbygging AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

