



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 465 804  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLE MOES VEI 5 AS  
Forretningsadresse: Jomfrubråtveien 21  
1179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: LEO REVISJON DA  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.09.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 12.09.2021



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2019              | 2018              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                           |      |                   | 60 000            |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      |                   | <b>60 000</b>     |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Annen driftskostnad                           | 3    | 534 793           | 1 139 774         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>534 793</b>    | <b>1 139 774</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-534 793</b>   | <b>-1 079 774</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 132               | 188               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>132</b>        | <b>188</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 9    | 1 520 244         | 1 026 335         |
| Annen rentekostnad                            |      | 1 449 139         | 595 602           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>2 969 383</b>  | <b>1 621 937</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-2 969 251</b> | <b>-1 621 749</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 4    |                   |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   |      | -3 504 044        | -2 701 523        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2019              | 2018              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 4    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 2, 8 | 19 001 050        | 19 001 050        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>19 001 050</b> | <b>19 001 050</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>19 001 050</b> | <b>19 001 050</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>                               | 2, 8 | <b>20 767 471</b> | <b>2 265 106</b>  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 225 000           | 100 000           |
| Konsernfordringer                              | 9    | 1 912 948         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>2 137 948</b>  | <b>100 000</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 7    | 5 427             | 339 759           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>5 427</b>      | <b>339 759</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>22 910 846</b> | <b>2 704 865</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>41 911 896</b> | <b>21 705 915</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                   |                   |
| Aksjekapital                                   | 5    | 100 000           | 100 000           |
| Annen innskutt egenkapital                     |      | 1 912 948         |                   |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>2 012 948</b>  | <b>100 000</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note  | 2019              | 2018              |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |       |                   |                   |
| Udekket tap                       |       | 6 578 104         | 3 074 060         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |       | <b>-6 578 104</b> | <b>-3 074 060</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 6, 10 | <b>-4 565 156</b> | <b>-2 974 060</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 4     |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8     | 28 730 294        | 14 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |       | <b>28 730 294</b> | <b>14 000 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |       | <b>28 730 294</b> | <b>14 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |       | 1 957 184         | 1 263 946         |
| Betalbar skatt                    | 4     |                   |                   |
| Kortsiktig konserngjeld           | 9     | 11 934 574        | 9 377 685         |
| Annen kortsiktig gjeld            |       | 3 855 000         | 38 344            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |       | <b>17 746 758</b> | <b>10 679 976</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |       | <b>46 477 052</b> | <b>24 679 976</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       | <b>41 911 896</b> | <b>21 705 915</b> |



## Resultatregnskap

Ole Moes Vei 5 AS

| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt                       |             | 0                 | 60 000            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>0</b>          | <b>60 000</b>     |
| Annen driftskostnad                       | 3           | 534 793           | 1 139 774         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>534 793</b>    | <b>1 139 774</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-534 793</b>   | <b>-1 079 774</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 132               | 188               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 9           | 1 520 244         | 1 026 335         |
| Annen rentekostnad                        |             | 1 449 139         | 595 602           |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-2 969 251</b> | <b>-1 621 749</b> |
| <b>Ordinært resultat</b>                  |             | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Arsresultat</b>                        |             | <b>-3 504 044</b> | <b>-2 701 523</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                   |                   |
| Overført til udekket tap                  |             | 3 504 044         | 2 701 523         |



## Balanse Ole Moes Vei 5 AS


| Eiendeler                           | Note | 2019              | 2018              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 2, 8 | 19 001 050        | 19 001 050        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>19 001 050</b> | <b>19 001 050</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Lager av varer og annen beholdning  | 2, 8 | 20 767 471        | 2 265 106         |
| Andre kortsiktige fordringer        |      | 225 000           | 100 000           |
| Konsernfordringer                   | 9    | 1 912 948         | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>2 137 948</b>  | <b>100 000</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 7    | 5 427             | 339 759           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>22 910 846</b> | <b>2 704 865</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>41 911 896</b> | <b>21 705 915</b> |



**Balanse**  
Ole Moes Vei 5 AS

| <b>Egenkapital og gjeld</b>       | <b>Note</b>  | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |              |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |              |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 5            | 100 000           | 100 000           |
| Annen innskutt egenkapital        |              | 1 912 948         | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |              | <b>2 012 948</b>  | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |              |                   |                   |
| Udekket tap                       |              | -6 578 104        | -3 074 060        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |              | <b>-6 578 104</b> | <b>-3 074 060</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>6, 10</b> | <b>-4 565 156</b> | <b>-2 974 060</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |              |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |              |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8            | 28 730 294        | 14 000 000        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |              | <b>28 730 294</b> | <b>14 000 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |              |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |              | 1 957 184         | 1 263 946         |
| Konserngjeld                      | 9            | 11 934 574        | 9 377 685         |
| Annen kortsiktig gjeld            |              | 3 855 000         | 38 344            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |              | <b>17 746 758</b> | <b>10 679 976</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |              | <b>46 477 052</b> | <b>24 679 976</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |              | <b>41 911 896</b> | <b>21 705 916</b> |

Oslo, 21.09.2020  
Styret i Ole Moes Vei 5 AS



Per Gisle Korbjørnsen  
styreleder/daglig leder



Ole Moes vei 5 AS  
Noter til regnskapet 2019

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper som historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, og kongruens. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt inntektsføres når den er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres. Årsregnskapet er avlagt etter samme prinsipper som foregående år.

Selskapet benytter reglene for fullført kontrakts metode og har balanseført alle direkte prosjektkostnader som varelager

## NOTE 2 - EIENDOM OG PROSJEKTKOSTNADER

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Kostpris eiendom  | 19 001 050 |
| Prosjektkostnader | 20 767 471 |

## NOTE 3 - ANSATTE, GODTGJØRELSE TIL ANSATTE MV.

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

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller styret.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for revisjon er bokført med kr 14.344 og kr 10.500 for andre tjenester  
Beløpene inkluderer merverdiavgift

## NOTE 4 - SKATTER

### SAMMENHENG MELLOM REGNSKAPSMESSIG OG SKATTEMESSIG RESULTAT

|                                    | 2019         | 2018       |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Resultat før skattekostnad         | -3 504 044   | -2 701 523 |
| Permanente forskjeller             | 0            | 0          |
| Mottatt konsernbidrag              | 1 912 948    | 0          |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 591 097    | 2 701 523  |
| <b>Skattemessig resultat</b>       | <b>(1) 0</b> | <b>0</b>   |

### Note 4 fortsettelse

### OVERSIKT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER

| De midlertidige forskjellene er knyttet til:   | 1.1               | 31.12             | Endring          |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Fremførbart underskudd                         | -3 074 060        | -4 665 157        | 1 591 097        |
| <b>Sum midlertidige forskjeller</b>            | <b>-3 074 060</b> | <b>-4 665 157</b> | <b>1 591 097</b> |
| Utsatt skatt, 22%                              | (2) -676 293      | -1 026 335        | 350 041          |
| Utsatt skattefordel er ikke oppført i balansen |                   |                   |                  |



## Ole Moes vei 5 AS Noter til regnskapet 2019

### NOTE 5 - ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE MV.

Aksjekapitalen består av følgende aksjer:

|                                  | Antall      | Pålydende            | Balanseført      |
|----------------------------------|-------------|----------------------|------------------|
| Ordinære aksjer                  | 100         | 1 000                | 100 000          |
| <b>Selskapets aksjonærer er:</b> | <b>Verv</b> | <b>Antall aksjer</b> | <b>Eierandel</b> |
| Christiania Boligutvikling AS    |             | 100                  | 100,0 %          |
| <b>Sum</b>                       |             | <b>100</b>           | <b>100,0 %</b>   |

### NOTE 6 - EGENKAPITAL

|                           | Aksjekapital   | Annen innskutt kapital | Annen egenkapital | Sum               |
|---------------------------|----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1.1.          | 100 000        |                        | -3 074 060        | -2 974 060        |
| Motatt konsernbidrag      |                | 1 912 948              |                   | 1 912 948         |
| Årets resultat            |                |                        | -3 504 044        | -3 504 044        |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>100 000</b> | <b>1 912 948</b>       | <b>-6 578 104</b> | <b>-4 565 156</b> |

### NOTE 7 - BUNDNE MIDLER

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 0,-.

### NOTE 8 - PANTSTILLELSER OG LANGSIKTIG GJELD

|  | 2019       | 2018       |
|--|------------|------------|
| <b>Bokført verdi av gjeld som sikkerheten hefter for</b> |            |            |
| Gjeld til kredittinstitusjon                             | 28 730 294 | 14 000 000 |
| <b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:</b> |            |            |
| Eiendom og varelager                                     | 39 768 521 | 21 266 212 |

Av gjelden som forfaller til betaling innen 5 år

### NOTE 9 - FORDRINGER/GJELD NÆRSTÅENDE - TRANSAKSJONER

| Selskap                       | Fordringer |      | Gjeld      |           |
|-------------------------------|------------|------|------------|-----------|
|                               | 2019       | 2018 | 2019       | 2018      |
| Christiania Boligutvikling AS | 0          | 0    | 11 934 574 | 9 377 685 |
| Mottatt konsernbidrag         | 1 912 948  |      |            |           |

Lån fra mor kr 11.934.574 er et ansvarlig lån

Lån fra mor renteberegnes, og renter av det lånet er kostnadsført med kr 1.520.244. Det er kjøpt administrative tjenester fra mor for kr 254.240 inklusive merverdiavgift



**Ole Moes vei 5 AS**  
**Noter til regnskapet 2019**

**NOTE 10 - FORTSATT DRIFT**

Selskapes aksjekapital er tapt, som skyldes at det benyttes reglene for små selskapet for bokføring av bygg under oppføring. Inntekter og kostnader resultatføres først når risiko er gått over til kjøper. Det forventes overskudd ved salg, slik at fortsatt drift skal legges til grunn ved regnskapsavleggelsen.



Til generalforsamlingen i Ole Moes Vei 5 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ole Moes vei 5 AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 3.504.044. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og 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 2019, 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.

#### Presisering

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

#### 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.

#### Leo Revisjon DA

Nils Hansens vei 8, 0667 Oslo – Org.nr: 983 846 459 - Telefon: 22 07 40 00 - [www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg - Telefon: 69 12 34 00

Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 - Olav Heggard 22 07 00 42 - Lorentz Grimsøen 22 07 00 43

revisorforeningen



#### **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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

#### **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.

Oslo, 28. september 2020

Leo Revisjon DA

Marian Olsen

Registrert revisor

#### **Leo Revisjon DA**

Nils Hansens vei 8, 0667 Oslo – Org.nr: 983 846 459 - Telefon: 22 07 40 00 - [www.leorevisjon.no](http://www.leorevisjon.no)

Avd. Østfold: Fladebyveien 1, 1746 Skjeberg - Telefon: 69 12 34 00

Direkte: Even Kroken 22 07 00 41 - Olav Heggard 22 07 00 42 - Lorentz Grimsøen 22 07 00 43

revisorforeningen