



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 249 589
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLBOVEIEN AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 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: John Arne Grøslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

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, 29.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 780 552	8 515 448
Sum inntekter		8 780 552	8 515 448
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	4	1 686 575	1 696 284
Annen driftskostnad	2	634 930	514 450
Sum kostnader		2 321 505	2 210 734
Driftsresultat		6 459 047	6 304 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 153	14 810
Sum finansinntekter		38 153	14 810
Annen rentekostnad	3	3 044 637	2 764 974
Sum finanskostnader		3 044 637	2 764 974
Netto finans		-3 006 484	-2 750 164
Ordinært resultat før skattekostnad		3 452 563	3 554 550
Skattekostnad på ordinært resultat	5	759 564	741 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 692 999	2 813 172
Årsresultat		2 692 999	2 813 172
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 692 999	2 813 172
Totalresultat		2 692 999	2 813 172
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	2 104 510	786 592
Avsatt til annen egenkapital	6	588 489	2 026 580
Sum overføringer og disponeringer		2 692 999	2 813 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	87 087 604	88 767 256
Maskiner og anlegg	4		6 923
Sum varige driftsmidler		87 087 604	88 774 179
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	6 346 770	4 607 043
Sum finansielle anleggsmidler		6 346 770	4 607 043
Sum anleggsmidler		93 434 375	93 381 223
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 481	6 481
Andre kortsiktige fordringer		280 377	88 277
Sum fordringer		286 859	94 758
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 584 800	5 057 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 584 800	5 057 183
Sum omløpsmidler		4 871 658	5 151 941
SUM EIENDELER		98 306 033	98 533 164

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	5 981 085	5 392 596
Sum opptjent egenkapital		5 981 085	5 392 596
Sum egenkapital		6 081 085	5 492 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 841 696	1 675 712
Sum avsetninger for forpliktelser		1 841 696	1 675 712
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	84 577 500	86 815 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 577 500	86 815 000
Sum langsiktig gjeld		86 419 196	88 490 712
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 819	162 645
Betalbar skatt	5		374 800
Kortsiktig konserngjeld	3	2 698 090	1 021 548
Annen kortsiktig gjeld		3 091 844	2 990 863
Sum kortsiktig gjeld		5 805 752	4 549 856
Sum gjeld		92 224 948	93 040 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 306 033	98 533 164



Årsregnskap

2019

Fjellboveien AS



Resultatregnskap				
Fjellboveien AS				
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018	
Leieinntekter		8 780 552	8 515 448	
Sum driftsinntekter		8 780 552	8 515 448	
Avskrivning av driftsmidler	4	1 686 575	1 696 284	
Annen driftskostnad	2	634 930	514 450	
Sum driftskostnader		2 321 505	2 210 734	
Driftsresultat		6 459 047	6 304 714	
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		38 153	14 810	
Rentekostnad	3	3 044 637	2 764 974	
Resultat av finansposter		-3 006 484	-2 750 164	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 452 563	3 554 550	
Skattekostnad på ordinært resultat	5	759 564	741 378	
Ordinært resultat		2 692 999	2 813 172	
Årsresultat		2 692 999	2 813 172	
Overføringer				
Avsatt konsernbidrag	6	2 104 510	786 592	
Avsatt til annen egenkapital	6	588 489	2 026 580	
Sum overføringer		2 692 999	2 813 172	



Balanse			
Fjellboveien AS			
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	87 087 604	88 767 256
Maskiner og anlegg	4	0	6 923
Sum varige driftsmidler		87 087 604	88 774 179
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	6 346 770	4 607 043
Sum finansielle anleggsmidler		6 346 770	4 607 043
Sum anleggsmidler		93 434 375	93 381 223
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 481	6 481
Andre kortsiktige fordringer		280 377	88 277
Sum fordringer		286 859	94 758
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 584 800	5 057 183
Sum omløpsmidler		4 871 658	5 151 941
Sum eiendeler		98 306 033	98 533 164



Balanse			
Fjellboveien AS			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	5 981 085	5 392 596
Sum opptjent egenkapital		5 981 085	5 392 596
Sum egenkapital		6 081 085	5 492 596
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	1 841 696	1 675 712
Sum avsetning for forpliktelser		1 841 696	1 675 712
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	84 577 500	86 815 000
Sum annen langsiktig gjeld		84 577 500	86 815 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 819	162 645
Gjeld til konsernselskap	3	2 698 090	1 021 548
Betalbar skatt	5	0	374 800
Annen kortsiktig gjeld		3 091 844	2 990 863
Sum kortsiktig gjeld		5 805 752	4 549 856
Sum gjeld		92 224 948	93 040 568
Sum egenkapital og gjeld		98 306 033	98 533 164

Oslo 4/3-20
Styret i Fjellboveien AS

 Christian Bruusgaard styreleder	 Marit Hornslien Hjeltnes styremedlem
 Cato Winther Borg styremedlem	 Karine Bakkejord Bergseth styremedlem

Fjellboveien AS Side 2



Fjellboveien AS

Noter 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk og regnskapslovens bestemmelser.

a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhver som de opptjenes.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

d) Fordringer

Kunderfordringer 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 fordringer.

e) 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

f) Konsernforhold

Morselskap er Fjellboveien Eiendomsinvest AS med forretningskontor i Sandakerveien 24 C, 0401 Oslo. Selskapet er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Personer	2019	2018
Styrehonorar	0	0
Revisor, revisjon	13 162	18 991
Revisor, rådgivning	0	0
Sum	13 162	18 991

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld

	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 577 500	86 815 000

Lån i Danske Bank er i 2019 nedbetalt med kr 2.237.500,-. I forbindelse med refinansiering av lånet den 31.05.19, økte årlig avdrag til kr 2.685.000,-.

Av selskapets langsiktige gjeld til Danske Bank AS har kr. 71.152.500,- forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Fjellboveien AS

Noter 2019

Selskapet har pr 31.12.2019 fordring på morselskap, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, stor kr 6.346.770,-. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet, og lånet er i 2019 ikke renteberegnet. Lånet forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Selskapet har avgitt konsernbidrag til morselskap, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, stor kr 2.698.090,-. Beløpet er oppført som gjeld pr. 31.12.2019.

Renteswap

Selskapet har inngått følgende renteswap:

Rentesikret pr. 31.12.19 kr. 39.150.000 -.

Fastrente 1,25% til 15.09.2023.

Renteswapen er inngått for rentesikring av lån i Fjellboveien AS.

Sikret i panteobjekt med følgende verdier

	2019	2018
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	87 087 604	88 767 256

Note 4 Anleggsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygg	Driftsløse	Fast tekn. Installasjon bygg	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.18	27 126 211	57 125 155	120 145	11 769 670	96 141 181
Tilgang	-	-	-	-	-
Reklassifisert ved bruksendring	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.19	27 126 211	57 125 155	120 145	11 769 670	96 141 181
Akk.avskr. 31.12.18	-	-5 181 866	-113 222	-2 071 914	-7 367 002
Årets avskrivninger	-	-1 091 172	-6 923	-588 480	-1 686 575
Akk. avskr. 31.12.19	-	-6 273 038	-120 145	-2 660 394	-9 053 577
Bokført verdi pr. 31.12.19	27 126 211	50 852 117	-	9 109 276	87 087 604
Avskrivning i %	0 %	2 %	20 %	10 %	

Note 5 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	3 452 563	3 554 550
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-754 471	-903 437
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	-2 698 090	-1 021 548
Årets skattegrunnlag	2	1 629 565
herav betalbar skatt (22%)	0	374 800



Fjellboveien AS

Noter 2019

Årets skattekostnad består av	2019	2018
Betalbar skatt på selskapets inntekt	0	374 800
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	593 580	234 956
Samlet betalbar skatt	593 580	609 756
Endring utsatt skatt	165 984	131 622
Netto regnskapsmessig skattekostnad	759 564	741 378

Utsatt skatt	Endring	2019	2018
Anleggsmidler	-754 471	8 371 344	7 616 873
Avsetninger mv	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-754 471	8 371 344	7 616 873
<i>Andre forskjeller:</i>			
Korrekksjonsinntekt	0	0	0
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-754 471	8 371 344	7 616 873
Utsatt skatt/(skattefordel) (22 %) i balansen	-165 984	1 841 696	1 675 712
Utsatt skatt/(skattefordel) i resultatet	-165 984	1 841 696	1 675 712

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	0	0	5 392 596	5 492 596
Årets resultat	0	0	0	2 692 999	2 692 999
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 104 510	-2 104 510
Egenkapital pr 31.12	100 000	0	0	5 981 085	6 081 085

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Aksjonærer pr 31.12.2019

	Antall
Fjellboveien Eiendomsinvest AS	100
Totalt	100

Aksjonæren har pr 31.12.2019 lånt samlet kr 6.346.770,-. Det er for 2019 ikke belastet rente på lånet. Aksjonæren har ikke stillet sikkerhet for mottatt lån.



Fjellboveien AS

Noter 2019

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har per 31.12.2019 ingen bundne midler på selskapets bankkonti.

Note 9 Krav

Morselskapet, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, reklamerte i januar 2018 til selger av Fjellboveien AS, som følge av at det høsten 2017 ble avdekket betydelige setninger og knusing av belegningsstein på utearealene. Selskapet påberopte seg avtalebrudd da selger ikke hadde gitt opplysninger om svakheter som selger burde være kjent med på planeringstidspunktet av utearealet. I 2019 tok selskapet ut stevning mot selger og krevde erstatning på 27,5 MNOK. Rettsaken ble gjennomført i november 2019 og i avsagt dom i februar 2020 er selskapet tilkjent en erstatning på 12,8 MNOK, i tillegg det meste av saksomkostninger. Fjellboveien Eiendomsinvest AS har besluttet å anke til Lagmannsretten



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fjellboveien AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Fjellboveien AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 692 999. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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.

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 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. Betyggende 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

Revisjonspartner AS, Postboks 547 Skøyen, 0214 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354



Revisjonspartner

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 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 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



Revisjonspartner

«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, 5. mars 2020
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor