



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K5 EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lienvegen 253
3580 GEILO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Erling Oppen Rognerud Bentzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 632 468	3 424 153
Sum inntekter		5 632 468	3 424 153
Kostnader			
Varekostnad		5 369 684	3 308 645
Annen driftskostnad	1	480 709	464 813
Sum kostnader		5 850 393	3 773 458
Driftsresultat		-217 925	-349 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 411	21 887
Sum finansinntekter		32 411	21 887
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 327 286	1 503 782
Sum finanskostnader		1 327 286	1 503 782
Netto finans		-1 294 875	-1 481 895
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 512 800	-1 831 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 512 800	-1 831 200
Årsresultat	4	-1 512 800	-1 831 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 512 800	-1 831 200
Totalresultat		-1 512 800	-1 831 200
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 512 800	-1 831 200
Sum overføringer og disponeringer		-1 512 800	-1 831 200



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		549 072	530 504
Sum finansielle anleggsmidler		549 072	530 504
Sum anleggsmidler		549 072	530 504
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	15 336 235	19 459 169
Fordringer			
Kundefordringer		3 456 774	4 202 900
Andre kortsiktige fordringer		13 947	
Sum fordringer	5	3 470 721	4 202 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 955 241	5 610 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 955 241	5 610 791
Sum omløpsmidler		20 762 197	29 272 860
SUM EIENDELER		21 311 269	29 803 364
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	4	-15 570	-15 570
Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 7	7 017 856	5 505 057
Sum opptjent egenkapital		-7 017 856	-5 505 057
Sum egenkapital	4, 7	-6 963 426	-5 450 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 706 646	16 041 047
Langsiktig konserngjeld	8	10 318 702	9 595 296
Øvrig langsiktig gjeld	8	9 361 403	8 702 175
Sum annen langsiktig gjeld		27 386 751	34 338 518
Sum langsiktig gjeld		27 386 751	34 338 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		514 135	151 503
Annen kortsiktig gjeld		373 809	763 970
Sum kortsiktig gjeld		887 944	915 473
Sum gjeld	5	28 274 696	35 253 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 311 269	29 803 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 681686

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 822 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K5 EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lienvegen 253
3580 GEILO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Erling Oppen Rognerud Bentzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 822 767
K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 632 468	3 424 153
Sum inntekter		5 632 468	3 424 153
Kostnader			
Varekostnad		5 369 684	3 308 645
Annen driftskostnad	1	480 709	464 813
Sum kostnader		5 850 393	3 773 458
Driftsresultat		-217 925	-349 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 411	21 887
Sum finansinntekter		32 411	21 887
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 327 286	1 503 782
Sum finanskostnader		1 327 286	1 503 782
Netto finans		-1 294 875	-1 481 895
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 512 800	-1 831 200
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 512 800	-1 831 200
Årsresultat	4	-1 512 800	-1 831 200
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 512 800	-1 831 200
Totalresultat		-1 512 800	-1 831 200
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 512 800	-1 831 200
Sum overføringer og disponeringer		-1 512 800	-1 831 200



Organisasjonsnr: 919 822 767
K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		549 072	530 504
------------------------------	--	---------	---------

Sum finansielle anleggsmidler		549 072	530 504
-------------------------------	--	---------	---------

Sum anleggsmidler		549 072	530 504
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	15 336 235	19 459 169
-----------	---	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer		3 456 774	4 202 900
-----------------	--	-----------	-----------

Andre kortsiktige fordringer		13 947	
------------------------------	--	--------	--

Sum fordringer	5	3 470 721	4 202 900
----------------	---	-----------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 955 241	5 610 791
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 955 241	5 610 791
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		20 762 197	29 272 860
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		21 311 269	29 803 364
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Overkurs	4	40 000	40 000
----------	---	--------	--------

Annen innskutt egenkapital	4	-15 570	-15 570
----------------------------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430
--------------------------	--	--------	--------

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4, 7	7 017 856	5 505 057
-------------	------	-----------	-----------

Sum opptjent egenkapital		-7 017 856	-5 505 057
--------------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	4, 7	-6 963 426	-5 450 627
-----------------	------	------------	------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	7 706 646	16 041 047
Langsiktig konserngjeld	8	10 318 702	9 595 296
Øvrig langsiktig gjeld	8	9 361 403	8 702 175
Sum annen langsiktig gjeld		27 386 751	34 338 518
Sum langsiktig gjeld		27 386 751	34 338 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		514 135	151 503
Annen kortsiktig gjeld		373 809	763 970
Sum kortsiktig gjeld		887 944	915 473
Sum gjeld	5	28 274 696	35 253 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 311 269	29 803 364



Organisasjonsnr: 919 822 767
K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

K5 Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 822 767



RESULTATREGNSKAP

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 632 468	3 424 153
Sum driftsinntekter		5 632 468	3 424 153
Varekostnad		5 369 684	3 308 645
Annen driftskostnad	1	480 709	464 813
Sum driftskostnader		5 850 393	3 773 458
Driftsresultat		-217 925	-349 305
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		32 411	21 887
Annen rentekostnad		1 327 286	1 503 782
Resultat av finansposter		-1 294 875	-1 481 895
Resultat før skattekostnad	3	-1 512 800	-1 831 200
Resultat		-1 512 800	-1 831 200
Årsresultat	4	-1 512 800	-1 831 200
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 512 800	1 831 200
Sum overføringer		-1 512 800	-1 831 200



BALANSE

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Andre langsiktige fordringer		549 072	530 504
Sum finansielle anleggsmidler		549 072	530 504
Sum anleggsmidler		549 072	530 504
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	15 336 235	19 459 169
FORDRINGER			
Kundefordringer		3 456 774	4 202 900
Andre kortsiktige fordringer		13 947	0
Sum fordringer	5	3 470 721	4 202 900
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 955 241	5 610 791
Sum omløpsmidler		20 762 197	29 272 860
Sum eiendeler		21 311 269	29 803 364



BALANSE

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Overkurs	4	40 000	40 000
Annen innskutt egenkapital	4	-15 570	-15 570
Sum innskutt egenkapital		54 430	54 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4, 7	-7 017 856	-5 505 057
Sum opptjent egenkapital		-7 017 856	-5 505 057
Sum egenkapital	4, 7	-6 963 426	-5 450 627
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 706 646	16 041 047
Langsiktig konserngjeld	8	10 318 702	9 595 296
Øvrig langsiktig gjeld	8	9 361 403	8 702 175
Sum annen langsiktig gjeld		27 386 751	34 338 518
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		514 135	151 503
Annen kortsiktig gjeld		373 809	763 970
Sum kortsiktig gjeld		887 944	915 473
Sum gjeld	5	28 274 696	35 253 991
Sum egenkapital og gjeld		21 311 269	29 803 364

Geilo, 31.07.2023
Styret i K5 Eiendomsutvikling AS

Erling Oppen Rognerud Bentzen
styreleder

Erik Steinbråten
styremedlem



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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 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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og følgelig ingen lønnskostnader. Det er ikke ytt godtgjørelser, gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende personer.

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Selskapet har noe kjøp og salg med nærstående selskaper på markedsmessige vilkår og priser. Renter og mellomværender med nærstående er basert på armlengdes og markedsmessige vilkår.



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 512 800	-1 831 200
Permanente forskjeller	0	10 913
Endring i midlertidige forskjeller	0	-1
Skattepliktig inntekt	-1 512 800	-1 820 288
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 022 514	-5 509 714	1 512 800
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 022 514	5 509 714	-1 512 800
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	40 000	-15 570	-5 505 057	-5 450 627	
Pr 01.01.2022	30 000	40 000	-15 570	-5 505 057	-5 450 627	
Årets resultat				-1 512 800	-1 512 800	
Pr 31.12.2022	30 000	40 000	-15 570	-7 017 856	-6 963 426	



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Fordringer, gjeld og garantier

Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Selskapet har byggelån kr. 7 706 646 pr. 31.12 med sikkerhet i fast eiendom på området.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I K5 EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
STEINBRÅTEN EIENDOM AS	18 000	60,0	60,0
GEILO 950 AS	8 700	29,0	29,0
NORDRE ØDEGÅRD EIENDOM AS	1 800	6,0	6,0
PUKERUD HEIDI	1 500	5,0	5,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

I samsvar med NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, har selskapets styre vurdert selskapets økonomiske situasjon i lys av styrets handleplikt etter aksjeloven.

Selskapets aksjekapital er tapt og udekket tap utgjør kr 7 017 856. Selskapets egenkapital er negativ med kr 6 963 426.

Styret har fått bekreftet fra selskapets eiere at egenkapitalen restitueres ved konvertering av innlån til egenkapital høsten 2023. Eierne bidrar med likviditet til selskapet ved behov, slik det også har vært gjort hittil.

Styret bekrefter på bakgrunn av dette at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Note 8 Mellomværende med aksjonærer

	2022	2021
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra morselskap	10 318 702	9 595 296
Innlån fra andre selskapsaksjonærer	7 278 343	6 710 616
Innlån fra personlig aksjonær	1 326 787	1 260 862
Sum	18 923 833	17 566 773

Lånene renteberegnes etter en markedsbasert rente.



Til generalforsamlingen i K5 Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til K5 Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Revisor Team AS

Stig Rune Framnes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)






K5 Revisjonsberetning 2022

Name	Date
Framnes, Stig Rune Nylænde	2023-07-31

Identification

 Framnes, Stig Rune Nylænde



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))