



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 129 415  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COLIBRI EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Forneburingen 49  
1360 FORNEBU

### 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: Anders Elind  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2018

### 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, 03.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	22 248 000	27 060 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 248 000</b>	<b>27 060 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	12, 13	19 775 536	23 721 947
Lønnskostnad	1, 2, 3	249 003	158 078
Annen driftskostnad	4	272 750	467 930
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 297 288</b>	<b>24 347 955</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 950 712</b>	<b>2 712 045</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 212	133
Annen finansinntekt		23 835	1 888
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 048</b>	<b>2 022</b>
Annen rentekostnad		629 119	357 015
Annen finanskostnad		84	296 802
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>629 203</b>	<b>653 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-600 156</b>	<b>-651 796</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 350 556</b>	<b>2 060 249</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	310 821	102 093
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 039 735</b>	<b>1 958 156</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 039 735</b>	<b>1 958 156</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			1 693 334
Annen egenkapital		1 039 735	264 822
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 039 735</b>	<b>1 958 156</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	13	945 859	5 621 610
Sum varer		945 859	5 621 610
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	130 000	4 205 000
Andre fordringer		3 920	
Sum fordringer		133 920	4 205 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	2 418 304	259 846
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 418 304	259 846
Sum omløpsmidler		3 498 083	10 086 456
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 498 083</b>	<b>10 086 456</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (200 000 aksjer à kr 1,00)	8, 9, 10, 11	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 304 557	264 822
Sum opptjent egenkapital		1 304 557	264 822



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>1 504 557</b>	<b>464 822</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12	310 821	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>310 821</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		558 936	7 382 108
Øvrig langsiktig gjeld		13 249	1 048 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>572 185</b>	<b>8 430 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>883 006</b>	<b>8 430 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	13	910 515	860 099
Betalbar skatt	5		102 093
Skyldige offentlige avgifter		33 329	38 984
Annen kortsiktig gjeld		166 676	189 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 110 520</b>	<b>1 190 876</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 993 526</b>	<b>9 621 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 498 083</b>	<b>10 086 456</b>



## Noter 2017 COLIBRI EIENDOM 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 er påløpt kostpris på leilighetene. Varekost er estimert totalpris pr kvadratmeter på solgte enheter.

### 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.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Garantikostnader er ikke kostandsført før de påløper. Garnatibeløp avsatt bank er opplyst om i note.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig 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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.

### Note 1 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2017	2016
Lønn	217 700	133 600
Arbeidsgiveravgift	30 696	24 478
Andre relaterte ytelser	607	
<b>Sum</b>	<b>249 003</b>	<b>158 078</b>

Foretaket har sysselsatt 0,5 årsverk i regnskapsåret.



## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Dgl/styremed	Styret
Lønn	172 000	77 003

## Note 4 - Revisjon

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 18 750. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

## Note 5 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	1 350 556
+/- Permanente forskjeller	838
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(2 472 464)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 121 070)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	310 821
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>310 821</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

## Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2017.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	130 000	4 205 000
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>130 000</b>	<b>4 205 000</b>

Kundefordringer pr 31.12.2017 er tilbakeholdte beløp inntil solgt leilighet er ferdigstilt.

## Note 7 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 14 010.

Av innestående på bank er KR 1 020 000 avsatt garanti i henhold til Bustadsoppføringloven. Disse midlene kan ikke benyttes før 5 år er gått eller inntil annen garanti er stilt.

## Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2017	200 000	264 822	464 822
Årets resultat		1 039 735	1 039 735
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>200 000</b>	<b>1 304 557</b>	<b>1 504 557</b>



## Note 9 - Aksjonærliste

### Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2017

Foretaket har 3 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Storkleien AS	62 600	31,3%
Ranten AS	104 000	52,0%
H2 Management AS	33 400	16,7%
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>	<b>100%</b>

## Note 10 - Aksjekapital

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

### Foretakets aksjer er fordelt på 1 aksjeklasse

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære aksjer	200 000	200 000

## Note 11 - Aksjeinnehav

### Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styreformann	Håkon Hoff 100% aksjonær H2 Management AS	33 400
Styrem/dgl	Anders Elind AS 100% aksjonær Ranten AS	104 000
Styremedlem	Dag Fredrik Arnesen 100% aksjonær i Storkleiven AS	62 600
<b>Totalt</b>		<b>200 000</b>

Daglig leder og styremedlemmene eier totalt 100% av aksjene i Colibri Eiendom AS indirekte gjennom sine holding selskaper.

## Note 12 - 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:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Omløpsmidler	0	2 472 464	(2 472 464)
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(1 121 070)	1 121 070
Sum midlertidige forskjeller	0	1 351 394	(1 351 394)
<b>Utsatt skatt 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>310 821</b>	<b>(310 821)</b>

På grunn av usikkerheten rundt endelig kostpris pr enhet, er det en midlertidig forskjell mellom regnskapsmessig salgsinntekt/varekost og skattemessig salgsinntekt/varekost som gir et regnskapsmessig overskudd og et skattemessig underskudd i 2017.

## Note 13 - Leverandørgjeld/varelager/varekost

Varelager er en avsatt påløpt kostnad i 2017 til ferdigstillelse av leiligheter. Bokført varelager består av 2 usolgte leiligheter pr 31.12.2017. Varekost solgte leiligheter er fastsatt etter estimert kostnad pr kvadratmeter for de solgte enhetene. Det kan pr 31.12.2017 synes å være noe høy estimert kostpris pr enhet da gjenværende varelager pr 31.12.2017 er to ferdige leiligheter med en høyre estimert kostpris enn bokført beløp. Etter balansedagen er det oppstått usikkerhet rundt endelig kostpris alle enheter da det etter 31.12.2017 har vært ytterligere kostnader på alle enhetene. Disse kostnadene vil legges til kostpris de to usolgte leilighetene i sluttresultatet når endelige kostnader er bokført. På dato for signering av balansen er ikke endelig kostpris pr enhet avgjort.



K-Team AS • Brynsveien 96 • 1352 Kolsås  
registrert revisor • autorisert regnskapsfører  
T: 67 18 28 60 E: post@k-team.no  
Org.nr 976 048 695

## Til generalforsamlingen i Colibri Eiendom AS

### Uavhengig revisors beretning

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Colibri Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 1 039 735. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



**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 bokføringssett i Norge.

Kolsås, 27.06.2018  
K-TEAM AS

  
Vibeke Schønfeldt  
registrert revisor