



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 424 153	1 682 367
Sum inntekter		3 424 153	1 682 367
Kostnader			
Varekostnad		3 308 645	1 553 248
Annen driftskostnad	1	464 813	378 310
Sum kostnader		3 773 458	1 931 558
Driftsresultat		-349 305	-249 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 887	92 158
Sum finansinntekter		21 887	92 158
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 503 782	1 707 512
Sum finanskostnader		1 503 782	1 707 512
Netto finans		-1 481 895	-1 615 354
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 831 200	-1 864 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 831 200	-1 864 546
Årsresultat	4	-1 831 200	-1 864 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 831 200	-1 864 546
Totalresultat		-1 831 200	-1 864 546
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 831 200	-1 864 546
Sum overføringer og disponeringer		-1 831 200	-1 864 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		530 504	514 513
Sum finansielle anleggsmidler		530 504	514 513
Sum anleggsmidler		530 504	514 513
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	19 459 169	24 124 364
Fordringer			
Kundefordringer		4 202 900	6 014 447
Sum fordringer	5	4 202 900	6 014 447
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 610 791	1 217 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 610 791	1 217 043
Sum omløpsmidler		29 272 860	31 355 853
SUM EIENDELER		29 803 364	31 870 366
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	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 7	5 505 057	3 673 856
Sum opptjent egenkapital		-5 505 057	-3 673 856
Sum egenkapital	4	-5 450 627	-3 619 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 041 047	22 476 499
Langsiktig konserngjeld	8	9 595 296	6 369 709
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 702 175	5 617 373
Sum annen langsiktig gjeld		34 338 518	34 463 580
Sum langsiktig gjeld		34 338 518	34 463 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 503	932 711
Annen kortsiktig gjeld		763 970	93 501
Sum kortsiktig gjeld		915 473	1 026 212
Sum gjeld	5	35 253 991	35 489 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 803 364	31 870 366



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 712222

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 26.07.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 424 153	1 682 367
Sum inntekter		3 424 153	1 682 367
Kostnader			
Varekostnad		3 308 645	1 553 248
Annen driftskostnad	1	464 813	378 310
Sum kostnader		3 773 458	1 931 558
Driftsresultat		-349 305	-249 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 887	92 158
Sum finansinntekter		21 887	92 158
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad		1 503 782	1 707 512
Sum finanskostnader		1 503 782	1 707 512
Netto finans		-1 481 895	-1 615 354
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 831 200	-1 864 546
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 831 200	-1 864 546
Årsresultat	4	-1 831 200	-1 864 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 831 200	-1 864 546
Totalresultat		-1 831 200	-1 864 546
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 831 200	-1 864 546
Sum overføringer og disponeringer		-1 831 200	-1 864 546



Organisasjonsnr: 919 822 767
K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige
fordringer

530 504

514 513

Sum finansielle
anleggsmidler

530 504

514 513

Sum anleggsmidler

530 504

514 513

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

2

19 459 169

24 124 364

Fordringer

Kundefordringer

4 202 900

6 014 447

Sum fordringer

5

4 202 900

6 014 447

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

5 610 791

1 217 043

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

5 610 791

1 217 043

Sum omløpsmidler

29 272 860

31 355 853

SUM EIENDELER

29 803 364

31 870 366

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

5 505 057

3 673 856

Sum opptjent egenkapital

-5 505 057

-3 673 856

Sum egenkapital

4

-5 450 627

-3 619 426

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	16 041 047	22 476 499
Langsiktig konserngjeld	8	9 595 296	6 369 709
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 702 175	5 617 373
Sum annen langsiktig gjeld		34 338 518	34 463 580
Sum langsiktig gjeld		34 338 518	34 463 580
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 503	932 711
Annen kortsiktig gjeld		763 970	93 501
Sum kortsiktig gjeld		915 473	1 026 212
Sum gjeld	5	35 253 991	35 489 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 803 364	31 870 366



Organisasjonsnr: 919 822 767
K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i K5 Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert K5 Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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.

Styrets 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>

Bagn, 12.07.22

Revisor Team AS

Stig Rune Framnes

Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021

K5 Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 822 767



RESULTATREGNSKAP

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 424 153	1 682 367
Sum driftsinntekter		3 424 153	1 682 367
Varekostnad		3 308 645	1 553 248
Annen driftskostnad	1	464 813	378 310
Sum driftskostnader		3 773 458	1 931 558
Driftsresultat		-349 305	-249 192
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		21 887	92 158
Annen rentekostnad		1 503 782	1 707 512
Resultat av finansposter		-1 481 895	-1 615 354
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 831 200	-1 864 546
Ordinært resultat		-1 831 200	-1 864 546
Årsresultat	4	-1 831 200	-1 864 546
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 831 200	1 864 546
Sum overføringer		-1 831 200	-1 864 546



BALANSE

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Andre langsiktige fordringer		530 504	514 513
Sum finansielle anleggsmidler		530 504	514 513
Sum anleggsmidler		530 504	514 513
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	19 459 169	24 124 364
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 202 900	6 014 447
Sum fordringer	5	4 202 900	6 014 447
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 610 791	1 217 043
Sum omløpsmidler		29 272 860	31 355 853
Sum eiendeler		29 803 364	31 870 366



BALANSE

K5 EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
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	-5 505 057	-3 673 856
Sum opptjent egenkapital		-5 505 057	-3 673 856
Sum egenkapital	4	-5 450 627	-3 619 426
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 041 047	22 476 499
Langsiktig konserngjeld	8	9 595 296	6 369 709
Øvrig langsiktig gjeld	8	8 702 175	5 617 373
Sum annen langsiktig gjeld		34 338 518	34 463 580
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		151 503	932 711
Annen kortsiktig gjeld		763 970	93 501
Sum kortsiktig gjeld		915 473	1 026 212
Sum gjeld	5	35 253 991	35 489 792
Sum egenkapital og gjeld		29 803 364	31 870 366

Geilo, 30.06.2022
Styret i K5 Eiendomsutvikling AS

Erling Oppen Rognerud Bentzen
styreleder

Erik Steinbråten
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

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.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har i 2021 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

	2021	2020
Kjøp fra nærstående		
Tjenester utført av Geilo Entreprenør AS (felles morselskap)	2 634 153	3 438 453
Tjenester utført av Geilo 950 AS (morselskap)	136 960	264 620
Salg til nærstående		
Geilo 950 AS	2 018 275	1 249 296
Nordre Ødegård Eiendom AS	0	324 463
Steinbråten Eiendom AS	0	2 250 912
Personlig eier	0	283 999
Rentekostnader	2021	2020
Geilo 950 AS	167 359	118 405
Nordre Ødegård Eiendom AS	45 384	31 453
Steinbråten Eiendom AS	259 202	226 287
Personlig aksjonærer	64 637	28 460
Sum rentekostnader	536 582	404 605
Renteinntekter	2021	2020
Geilo Entreprenør AS	17 940	70 568
Sum renteinntekter	17 940	70 568

Renter og mellomværender med nærstående er basert på armlengdes og markedsmessige vilkår.



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 831 200	-1 864 546
Permanente forskjeller	10 913	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1	0
Skattepliktig inntekt	-1 820 288	-1 864 545
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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 509 714	-3 689 426	1 820 288
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 509 714	3 689 426	-1 820 287
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	1
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. 31.12.2020	30 000	40 000	-15 570	-3 673 856	-3 619 426	
Pr 01.01.2021	30 000	40 000	-15 570	-3 673 856	-3 619 426	
Årets resultat				-1 831 200	-1 831 200	
Pr 31.12.2021	30 000	40 000	-15 570	-5 505 057	-5 450 627	



Noter til regnskapet 2021

Note 5 Fordringer, gjeld og garantier

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

Selskapet har byggelån kr. 0 og 16 041 047 pr. 31.12 med sikkerhet i fast eiendom på området.

Det er stilt gjennomføringsgaranti stor kr 300 000 overfor garantikreditor Statens Vegvesen med løpetid frem til 10.07.2023.

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 2021

Note 7 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

I samsvar med NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, viser selskapets styre og ledelse til positive økonomiske konsekvenser fra kontrakter for solgt eiendom etter balansedag, samt at det er god kontroll på kommende kostnader i selskapet.

Selskapets aksjekapital er tapt da udekket tap utgjør kr 5 505 057. Styret mener det er merverdier og potensiale i selskapet som sikrer en forsvarlig reell egenkapital og inntjening. Ved behov vil eier søke å gå inn med midler for å dekke eventuelle kortsiktige mangler på likvider. Det vurderes i tillegg en konvertering av gjeld til egenkapital i selskapene. Styret bekrefter på bakgrunn av dette at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Note 8 Mellomværende med aksjonærer

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra morselskap	9 595 296	6 369 709
Innlån fra andre selskapsaksjonærer	6 710 616	4 572 327
Innlån fra personlig aksjonær	1 260 862	717 541
Sum	17 566 773	11 659 577

Lånene renteberegnes etter en markedsbasert rente.