



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 376 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARLSRUD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Fredrik Leonthin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		300 000	300 000
Sum inntekter		300 000	300 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	690 389	709 300
Sum kostnader		690 389	709 300
Driftsresultat		-390 389	-409 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		47	368
Sum finansinntekter		47	368
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	664 637	546 763
Sum finanskostnader		664 637	546 763
Netto finans		-664 590	-546 395
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 054 979	-955 695
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-232 095	-210 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		-822 884	-745 442
Årsresultat		-822 884	-745 442
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-822 884	-745 442
Totalresultat		-822 884	-745 442
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Overført fra overkurs	6	-822 884	-745 442



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		-822 884	-745 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	744 064	511 969
Sum immaterielle eiendeler		744 064	511 969
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	17 039 901	17 039 901
Anlegg under utførelse	4	4 056 266	4 044 175
Maskiner og anlegg	8		
Skip og flytende installasjoner	8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8		
Sum varige driftsmidler		21 096 166	21 084 076
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		21 840 230	21 596 045
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	8		
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 328 796	
Sum fordringer		1 328 796	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 186	55 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 186	55 740
Sum omløpsmidler		1 346 982	55 740
SUM EIENDELER		23 187 212	21 651 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6	5 027 958	5 850 843
Sum innskutt egenkapital		5 127 958	5 950 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6		
Sum egenkapital		5 127 958	5 950 843
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	18 059 254	15 144 617
Sum annen langsiktig gjeld		18 059 254	15 144 617
Sum langsiktig gjeld		18 059 254	15 144 617
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld			556 325
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld			556 325
Sum gjeld		18 059 254	15 700 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 187 212	21 651 785



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karlsrud Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karlsrud Utvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 International Standards on Auditing (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 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 lov, forskrift og god



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

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 vises 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IEWXM-5V2WS-DUF5C-K8YM7-EFE86-LA1B



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 08:50:36Z



Anders Ramberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-15 08:50:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: EWXM-5V2WS-DUFSC-K8YM7-EFE86-LA1B

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Karlsrud Utvikling AS - årsregnskap.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Rygg, Arild	BANKID	2021-03-11 14:12 GMT+1
Lindberg, Steinar	BANKID	2021-03-11 14:53 GMT+1
Bang, Wilhelm	BANKID	2021-03-11 14:57 GMT+1
Rinde, Gunnar	BANKID_MOBILE	2021-03-11 16:04 GMT+1
Tronstad, Andreas	BANKID	2021-03-12 08:53 GMT+1

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



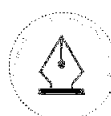
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2020 Karlsrud Utvikling AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

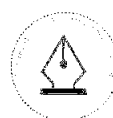
Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



Resultatregnskap

Karlsrud Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		300 000	300 000
Sum driftsinntekter		300 000	300 000
Annen driftskostnad	2	690 389	709 300
Sum driftskostnader		690 389	709 300
Driftsresultat		-390 389	-409 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47	368
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	664 637	546 763
Resultat av finansposter		-664 590	-546 395
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 054 979	-955 695
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-232 095	-210 253
Årsresultat		-822 884	-745 442
Overføringer			
Overført fra overkurs	6	822 884	745 442
Sum overføringer		-822 884	-745 442





Balanse Karlsrud Utvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	744 064	511 969
Sum immaterielle eiendeler		744 064	511 969
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	17 039 901	17 039 901
Anlegg under utførelse	4	4 056 266	4 044 175
Sum varige driftsmidler		21 096 166	21 084 076
Sum anleggsmidler		21 840 230	21 596 045
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		1 328 796	0
Sum fordringer		1 328 796	0
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 186	55 740
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		18 186	55 740
Sum omløpsmidler		1 346 982	55 740
Sum eiendeler		23 187 212	21 651 785



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



Balanse Karlsrud Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	5 027 958	5 850 843
Sum innskutt egenkapital		5 127 958	5 950 843
Sum egenkapital		5 127 958	5 950 843
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	18 059 254	15 144 617
Sum annen langsiktig gjeld		18 059 254	15 144 617
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	556 325
Sum kortsiktig gjeld		0	556 325
Sum gjeld		18 059 254	15 700 942
Sum egenkapital og gjeld		23 187 212	21 651 785

Oslo, 11.03.2021
Styret i Karlsrud Utvikling AS

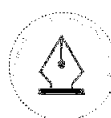
Arild Rygg
styreleder

Andreas Tronstad
styremedlem

Wilhelm Bang
styremedlem

Steinar Lindberg
styremedlem

Gunnar Rinde
styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E

Noter til regnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntekts -og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og rentekostnader når disse er påløpt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2020.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

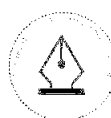
Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2020 utgjør kr 59 375,- inkl.mva, og er fordelt følgende:

Lovpålagt revisjon	25 000
Teknisk bistand	34 375
Sum honorar til revisor	59 375

Pensjonsforpliktelser

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



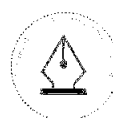
Noter til regnskapet 2020

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-232 095	-210 253
Skattekostnad ordinært resultat	-232 095	-210 253
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 054 979	-955 695
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1	-4 375
Skattepliktig inntekt	-1 054 978	-960 070
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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	4 375	4 375	1
Sum	4 375	4 375	1
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 386 485	-2 331 508	1 054 978
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 382 111	-2 327 132	1 054 979
Utsatt skattefordel (22 %)	-744 064	-511 969	232 095



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



Noter til regnskapet 2020

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	17 039 901	4 044 175	21 084 076
Tilgang	0	12 091	12 091
Anskaffelseskost 31.12	17 039 901	4 056 266	21 096 166
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	17 039 901	4 056 266	21 096 166

Avskrivningsplan Avskrives ikke Avskrives ikke

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Karlsrud Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Karlsrud Sentrum AS	100	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer gir lik stemmerett. Selskapet inngår i konsern med Karlsrud Sentrum AS som konsernspiss. Det utarbeides ikke konsernregnskap, jf. regnskapsloven § 3-2 (4).

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Pr 01.01	100 000	5 850 843	5 950 843
Årets resultat		-822 884	-822 884
Pr 31.12	100 000	5 027 958	5 127 958

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld	2020	2019
Ressurs Eiendom AS	2 101 085	1 292 237
Karlsrud Sentrum AS	14 921 448	13 852 380
Raschs Vei 40 AS	1 036 721	0
Sum	18 059 254	15 144 617

Konsernmellomværende renteberegnes med 4% p.a.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E



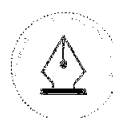
Noter til regnskapet 2020

Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Morselskapet, Karlsrud Sentrum AS org.nr. 816 354 692, har gjeld til Danske Bank. Til sikkerhet for alt ansvar morselskapet har eller måtte få til Danske Bank er følgende sikkerheter stilt:

1. prioritets pant i eiendommen i gnr 159, bnr 68 i Oslo kommune, pålydende NOK 230 000 000
1. prioritets pant i 100% av aksjene i Karlsrud Sentrum AS

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2020	2019
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	21 096 166	21 084 076
Sum	21 096 166	21 084 076



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
D035199220844762B0759907EDD5A07E