



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 583 180  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: K2-EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Trestakkveien 36A  
2016 FROGNER

### 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: Thomas Nysæther  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2020

### 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, 23.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		23 391 590	37 245 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>23 391 590</b>	<b>37 245 539</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		23 807 653	33 480 002
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	23 855	26 205
Annen driftskostnad	2	167 221	368 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 998 730</b>	<b>33 874 658</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-607 140</b>	<b>3 370 881</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		480 329	451 136
Annen finansinntekt	7	1 036 700	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 517 029</b>	<b>451 136</b>
Annen rentekostnad	6	1 267 125	1 196 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 267 125</b>	<b>1 196 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>249 904</b>	<b>-745 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-357 236</b>	<b>2 625 099</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		613 138
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-357 236</b>	<b>2 011 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-357 236</b>	<b>2 011 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	5	11 549 000	
Udekket tap	5	-357 089	
Annen egenkapital	5	-11 549 147	2 011 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-357 236</b>	<b>2 011 961</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1		23 855
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>23 855</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>23 855</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6, 8	10 943 701	28 638 813
<b>Sum varer</b>		<b>10 943 701</b>	<b>28 638 813</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 000	
Konsernfordringer			11 100 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 000</b>	<b>11 100 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			110 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>110 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 916	4 471 024
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 024 916</b>	<b>4 471 024</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 993 617</b>	<b>44 319 837</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 993 617</b>	<b>44 343 692</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 40,00)	3	240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			11 549 147
Udekket tap		357 089	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-357 089</b>	<b>11 549 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-117 089</b>	<b>11 789 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 000 000	25 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6		6 395 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 400 001</b>	<b>31 395 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 400 001</b>	<b>31 395 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		710 705	530 837
Betalbar skatt	4		613 138
Annen kortsiktig gjeld			15 160
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>710 705</b>	<b>1 159 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 110 706</b>	<b>32 554 545</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 993 617</b>	<b>44 343 692</b>



**Unic Revisjon AS**  
Statsautoriserte revisorer

**Unic Revisjon AS**  
Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Hølsøts vei 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

Telefon: +47 22 44 22 99  
post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i K2-Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert K2-Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 357 236. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 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 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 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 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. Vi gjør i den forbindelse oppmerksom på omtalen i note 5 om at selskapet vurderes avvirket i 2020.

#### *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.



**Unic Revisjon AS**  
Statsautoriserte revisorer

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 bokføringskikk i Norge.

##### *Andre forhold*

Det gjøres oppmerksom på informasjon i note 5 om at selskapet vurderer å avvikle virksomheten i løpet av 2020.

Oslo, 10. mars 2020

**Unic Revisjon AS**

Arild Breivold  
statsautorisert revisor



ORDINÆR GENERALFORSAMLING i K2-Eiendom as – 10.03.2020.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i K2-Eiendom as 10.03.2020 i selskapets lokaler i FROGNER. Tilstede fra aksjonærene var representantene for:

B.E. Dørstad as, ved Bjørn Erik Dørstad  
O.A. Nysæther as, ved Ole Andre Nysæther  
T. Nysæther as, ved Thomas Nysæther  
K.M. Olsen as, ved Kai Morten Olsen

Ole Andre Nysæther ble valgt til møteleder og til å undertegne protokollen sammen med Bjørn Erik Dørstad og Thomas Nysæther.

Revisor var ikke tilstede men kunne nås pr. telefon.

Innkallingen ble godkjent og årsmøtet lovlig satt.

Til behandling forelå:

1. Regnskap for 2019
2. Valg av styre

## 1. Regnskap

Årsregnskapet for 2019 ble godkjent. Resultatet ble underskudd på kr 357.236,-. Det ble besluttet å ikke dele ut utbytte. Revisors honorar ble godkjent etter regning. Dokumentene ble godkjent som selskapets årsregnskap for 2019.

## 2. Valg av styre

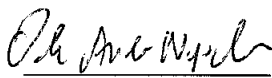
Styret består av

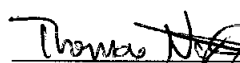
Thomas Nysæther	styreleder
Ole Andre Nysæther	nestleder
Bjørn Erik Dørstad	styremedlem
Kai Morten Olsen	styremedlem

Styret ble enstemmig gjenvalgt. Styret ble ikke tilkjent godtgjørelse for 2019.

Mer forelå ikke til behandling. Protokollen ble opplest og vedtatt

FROGNER, 10.03.2020

  
Ole Andre Nysæther

  
Thomas Nysæther

  
Bjørn Erik Dørstad



## Resultatregnskap for 2019 K2-EIENDOM AS

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		23 391 590	37 245 539
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>23 391 590</b>	<b>37 245 539</b>
Varekostnad		(23 807 653)	(33 480 002)
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	(23 855)	(26 205)
Annen driftskostnad	2	(167 221)	(368 451)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(23 998 730)</b>	<b>(33 874 658)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(607 140)</b>	<b>3 370 881</b>
Annen renteinntekt		480 329	451 136
Annen finansinntekt	7	1 036 700	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 517 029</b>	<b>451 136</b>
Annen rentekostnad	6	(1 267 125)	(1 196 918)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(1 267 125)</b>	<b>(1 196 918)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>249 904</b>	<b>(745 782)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(357 236)</b>	<b>2 625 099</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	(613 138)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(357 236)</b>	<b>2 011 961</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>(357 236)</b>	<b>2 011 961</b>
<b>Overføringer</b>			
Utbytte	5	0	0
Tilleggsutbytte	5	11 549 000	0
Udekket tap	5	(357 089)	0
Annen egenkapital	5	(11 549 147)	2 011 961
<b>Sum</b>		<b>(357 236)</b>	<b>2 011 961</b>

T-N



**Balanse pr. 31. desember 2019**  
**K2-EIENDOM AS**

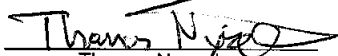

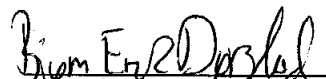
	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	23 855
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>0</u>	<u>23 855</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>0</u>	<u>23 855</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6, 8	10 943 701	28 638 813
<b>Sum varer</b>		<u>10 943 701</u>	<u>28 638 813</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 000	0
Konsernfordringer		0	11 100 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>25 000</u>	<u>11 100 000</u>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern		0	110 000
<b>Sum investeringer</b>		<u>0</u>	<u>110 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 024 916	4 471 024
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u>1 024 916</u>	<u>4 471 024</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>11 993 617</u>	<u>44 319 837</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>11 993 617</u>	<u>44 343 692</u>

T.N

Balanse pr. 31. desember 2019  
K2-EIENDOM AS

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 40,00)	3	240 000	240 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		0	11 549 147
Udekket tap		(357 089)	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(357 089)</b>	<b>11 549 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>(117 089)</b>	<b>11 789 147</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 000 000	25 000 000
Langsiktig konserngjeld	6	400 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	6 395 410
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 400 001</b>	<b>31 395 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 400 001</b>	<b>31 395 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		710 705	530 837
Betalbar skatt	4	0	613 138
Annen kortsiktig gjeld		0	15 160
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>710 705</b>	<b>1 159 134</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 110 706</b>	<b>32 554 545</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 993 617</b>	<b>44 343 692</b>

Frogner, 10.03.2020

  
Thomas Nysæther  
Styreleder  
Ole Andre Nysæther  
Nestleder  
Bjørn Erik Dørstád  
Styremedlem  
Kai Morten Olsen  
Styremedlem



NOTER TIL REGNSKAPET 2019

K2-EIENDOM AS

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1.19	142.775
Tilgang	0
<u>Avgang</u>	<u>0</u>
Anskaffelseskost 31.12.19	142.775
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.19	142.775
<u>Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.19</u>	<u>0</u>
<u>Bokført verdi 31/12-19</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning	23.855

## Note 2 Ansatte, lønn og andre godtgjørelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019.

Kostnadsført revisjon i 2019 utgjør kr 31.875,- inkl mva. I tillegg er det fakturert kr 8.125,- inkl mva for andre revisjonsrelaterte tjenester.

T.N



## NOTER TIL REGNSKAPET 2019

K2-EIENDOM AS

### Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6.000	40	240.000
<b>Aksjonærer</b>		<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
B.E. Dørstad as		1500	25 %
O.A. Nysæther as		1500	25 %
T. Nysæther as		1500	25 %
K.M. Olsen as		1500	25 %
Totalt antall aksjer		6.000	100 %

### Note 4 Skattekostnad

#### Viser midlertidige forskjeller og grunnlagene for utsatt skatt / utsatt skattefordel 31.12.2019

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:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	(18 893)	(34 198)	15 305
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(1 361 939)	1 361 939
Netto forskjeller	(18 893)	(1 396 137)	1 377 244
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	18 893	1 396 137	(1 377 244)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 307 150

#### Årets skattekostnad og spesifikasjon over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	(357 236)	2 625 099
+/- Permanente forskjeller	(1 020 008)	25 200
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	15 305	15 518
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 361 939)</b>	<b>2 665 817</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		613 138
Sum		613 138
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>613 138</b>
Betalbar skatt i skattekostnad		613 138
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>613 138</b>

T.N



NOTER TIL REGNSKAPET 2019

K2-EIENDOM AS

## Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital 1.1	240.000	11.549.147	11.789.147
Årets resultat		-357.236	-357.236
Tilleggsutbytte		-11.549.000	-11.549.000
Avsatt til utbytte		0	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>240.000</b>	<b>-357.089</b>	<b>-117.089</b>

Tilleggsutbytte ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.10.2019 basert på opptjent egenkapital fra godkjent årsregnskap for 2018. Egenkapitalen er negativ pr 31.12.19 med 117.089kr. Selskapets varelager pr 31/12-19 er solgt i februar 2020 og påført tap er kostnadsført i 2019-regnskapet. Gjelden til DnB ASA er oppgjort i sin helhet i mars 2020. Selskapet vurderes avviklet i løpet av 2020.

## Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld til DnB ASA:	11.000.000kr	Rentekostnad:	1.080.911kr
Gjeld til eiere:	400.000kr	Rentekostnad:	186.214kr
<b>Sum</b>	<b>11.400.000kr</b>	<b>Sum:</b>	<b>1.267.125kr</b>

Gjeld i DnB ASA har sikkerhet i følgende:

1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heissbageveien 10D, Gnr 9, Bnr 15, Snr 2 i Skedsmo kommune.
1. prioritets pant pålydende kr 30 000 000,- i Heissbageveien 18A-B, Gnr 9, Bnr 45 i Skedsmo kommune.

Lånet til DnB ASA er oppgjort i mars 2020.

## Note 7 Annen finansinntekt

	Gevinst ved salg av aksjer
K2-Entreprenør as	28.000
0495 Grefsen as	1.008.700
Sum	1.036.700

## Note 8 Varer i arbeid

I saldo inngår verdi på innkjøpte tomter og pågående/kommende byggeprosjekter.

T-N