



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 957 657  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: KOLBOTNVEIEN UTVIKLING DA  
Forretningsadresse: Nes terrasse 6  
1394 NESBRU

### 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: Formuesforvaltning Forretningsførsel AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2020

### 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, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 137 480	
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 137 480</b>	
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	208 692	343 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 692</b>	<b>343 432</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 928 788</b>	<b>-343 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		370 089	7 721
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>370 089</b>	<b>7 721</b>
Annen rentekostnad		1 301 190	862 221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 301 190</b>	<b>862 221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-931 102</b>	<b>-854 500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 997 686	-1 197 932
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	1	<b>19 997 686</b>	<b>-1 197 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	31 144 724	38 737 038
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 144 724</b>	<b>38 737 038</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1	18 765 100	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 765 100</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 909 824</b>	<b>38 737 038</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 289	409 058
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 289</b>	<b>409 058</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 707	2 201 557
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>488 707</b>	<b>2 201 557</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>496 996</b>	<b>2 610 615</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 406 820</b>	<b>41 347 653</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overkurs	1		
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	21 144 472	1 146 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 144 472</b>	<b>1 146 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 144 472</b>	<b>1 146 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 500 000	35 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 938 570	2 796 520
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 438 570</b>	<b>38 296 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 438 570</b>	<b>38 296 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		408 749	331 276
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	3	415 029	1 573 071
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>823 778</b>	<b>1 904 347</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 262 349</b>	<b>40 200 867</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 406 820</b>	<b>41 347 653</b>



# Årsregnskap 2019

---

## Kolbotnveien Utvikling DA

org. nr. 917 957 657

Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



## Kolbotnveien Utvikling DA

### RESULTATREGNSKAP

	NOTE	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Annen driftsinntekt		21 137 480	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTE</b>		<u>21 137 480</u>	<u>0</u>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	3	(208 692)	-343 432
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<u>(208 692)</u>	<u>-343 432</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>20 928 788</u>	<u>-343 432</u>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt		370 089	7 721
Annen rentekostnad		(1 301 190)	-862 221
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<u>(931 102)</u>	<u>-854 500</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<u>19 997 686</u>	<u>-1 197 932</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>19 997 686</u>	<u>-1 197 932</u>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 997 686	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 197 932
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>	1	<u>19 997 686</u>	<u>-1 197 932</u>



## Kolbotnveien Utvikling DA

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	31 144 724	38 737 038
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>31 144 724</u>	<u>38 737 038</u>
Lån til tilknyttet selskap	1	18 765 100	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>18 765 100</u>	<u>0</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>49 909 824</u>	<u>38 737 038</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		8 289	409 058
<b>Sum fordringer</b>		<u>8 289</u>	<u>409 058</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		488 707	2 201 557
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>496 996</u>	<u>2 610 615</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>50 406 820</u>	<u>41 347 653</u>




## Kolbotnveien Utvikling DA

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	<u>21 144 472</u>	<u>1 146 786</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>21 144 472</u>	<u>1 146 786</u>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<u>21 144 472</u>	<u>1 146 786</u>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	23 500 000	35 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 938 570	2 796 520
Sum annen langsiktig gjeld		<u>28 438 570</u>	<u>38 296 520</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		408 749	331 276
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>415 029</u>	<u>1 573 071</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>823 778</u>	<u>1 904 347</u>
<b>SUM GJELD</b>		<u>29 262 349</u>	<u>40 200 867</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>50 406 820</u>	<u>41 347 653</u>

Oslo, 17.03.2020

  
Hans Fredrik Gulseth  
Styrets leder  
Henrik Nikolai Reiling  
Styremedlem/daglig leder



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

#### Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Driftsinntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skatt

Selskapet er ikke eget skattesubjekt. Skatteplikt inntekt blir beregnet på selskapets hånd og fordelt til deltakere etter eierandel.

#### NOTE 1 - Egenkapital

<b>Egenkapital</b>	
Egenkapital 01.01.2019	1 146 786
Kontantinnskudd	0
Årsresultat	19 997 686
<b>Egenkapital pr 31.12.2019</b>	<b>21 144 472</b>

<b>Selskapets eiere 31.12.2019</b>	<i>Eierandel</i>
Kampen AS v/ Hans Gulseth	60 %
Henrik Reiling Holding AS v/ Henrik Reiling	40 %
<i>Sum</i>	<i>100 %</i>

<b>Fordring på selskapets eiere</b>	<b>Fordring pr 31.12.19</b>	<b>Renter 2019</b>
Kampen AS	11 019 500	219 500
Henrik Reiling Holding AS	7 745 600	145 600



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

#### NOTE 2 - Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på selskapets deltakere:

Skattepliktig inntekt	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	19 997 686	-1 197 932
Permanente forskjeller	28 664	1 527
Endring i midlertidige forskjeller	-16 909 985	0
Beregnet skattepliktig inntekt	3 116 365	-1 196 405

Midlertidige forskjeller	Endring	31.12.2019	31.12.2018
Omløpsmidler		0	0
Gevinst- og tapskonto	-16 909 984	16 909 984	0
Netto midlertidige forskjeller	-16 909 984	16 909 984	0

#### NOTE 3 - Lønn

Selskapet har ingen ansatte. Ingen ledende personer har mottatt ytelser fra selskapet i 2019.

Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Mellomværende og renter deltaker	31.12.2019	31.12.2018
Mellomværende med deltaker (+ fordring / - gjeld)	-346 139	-1 483 591
	2019	2018
Renter på mellomværende	5 063	8 656

I tillegg har selskapet gjeld til deltakerne via deres aksjeselskap på kr 4 938 570. Lånene blir renteberegnet med den til hver tid gjeldende normrenten.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon i regnskapsåret var kr 41 750 inkl mva.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for andre tjenester i regnskapsåret var kr 0 inkl mva.



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2019

#### NOTE 4 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består av en tomt med to hus. Balanseført beløp er knyttet til eiendom under utvikling. En tomt er solgt i januar 2019, den som er igjen er regulert, men utvikling er ikke igangsatt.

#### NOTE 5 - Garantier og pantstillelser

Garantiforpliktelser	31.12.2019	31.12.2018
Pantsikrede garantistillelser	36 000 000	36 000 000
Andre garantistillelser	0	0
<b>Sum garantiforpliktelser</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

Dette er garanti relatert til kjøp av Kolbotnveien 45 og 47.

Pantesikret gjeld	31.12.2019	31.12.2018
Pantesikret gjeld	23 500 000	35 500 000
<i>...som er sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomt	31 144 199	38 737 037
<i>Sum bokført verdi av panteobjekter</i>	<i>31 144 199</i>	<i>38 737 037</i>



RSM Norge AS

Til selskapsmøtet i Kolbotnveien Utvikling DA

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Kolbotnveien Utvikling DAs årsregnskap som viser et overskudd på kr 19 997 686. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 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 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 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 med revisjonen 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 vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: KZ7UL-CEWYD-2CFUE-FZFE6-BF7HV-6CNYV



Revisors beretning 2019 for Kolbotnveien Utvikling DA



**Uttalelse om andre 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.

Oslo, 17. mars 2020  
RSM Norge AS

*Elektronisk signert*

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KZ7UL-CEWYD-2CTUE-FZFE6-BF7HV-6CNY



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 62.148.xxx.xxx

2020-03-19 10:39:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: KZ7UL-CEWYD-2CFUE-FZFE6-BF7HV-6CNY

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>