



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 261 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KORSVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Tåsenveien 127
0880 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jonas Haugsvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

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, 04.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	25 636	45 384
Sum kostnader		25 636	45 384
Driftsresultat		-25 636	-45 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	12
Annen finansinntekt			400 000
Sum finansinntekter		1	400 012
Annen rentekostnad	5	366 638	291 574
Annen finanskostnad		8 250	
Sum finanskostnader		374 888	291 574
Netto finans		-374 887	108 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 523	63 054
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-11 436	11 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		-389 086	51 617
Årsresultat	7, 8	-389 086	51 617
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-389 086	51 617
Totalresultat		-389 086	51 617
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-337 469	
Avsatt til annen egenkapital			51 617
Overført fra annen egenkapital		-51 617	
Sum overføringer og disponeringer		-389 086	51 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	14 525 715	14 525 715
Sum finansielle anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Sum anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	11 436	
Konsernfordringer	3	563 084	425 811
Sum fordringer		574 520	425 811
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	299 542	1 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 542	1 799
Sum omløpsmidler		874 062	427 610
SUM EIENDELER		15 399 777	14 953 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-11 070	-11 070
Sum innskutt egenkapital		18 930	18 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			51 617
Udekket tap		337 469	
Sum opptjent egenkapital		-337 469	51 617
Sum egenkapital	7, 8	-318 539	70 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 225 000	
Ansvarlig lånekapital		7 448 320	6 998 320
Øvrig langsiktig gjeld			7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	15 673 320	14 498 320
Sum langsiktig gjeld		15 673 320	14 498 320
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt			11 436
Kortsiktig konserngjeld			332 137
Annen kortsiktig gjeld		44 997	40 884
Sum kortsiktig gjeld		44 997	384 457
Sum gjeld		15 718 317	14 882 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 399 777	14 953 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 395627

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 261 407
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KORSVOLL EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Jonas Haugsvold
Ymers vei 17E
0588 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Jonas Haugsvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2020: Årsregnskap 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, 07.06.2021

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: 922 261 407
KORSVOLL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	25 636	45 384
Sum kostnader		25 636	45 384
Driftsresultat		-25 636	-45 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	12
Annen finansinntekt			400 000
Sum finansinntekter		1	400 012
Annen rentekostnad	5	366 638	291 574
Annen finanskostnad		8 250	
Sum finanskostnader		374 888	291 574
Netto finans		-374 887	108 438
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-11 436	11 436
Ordinært resultat etter skattekostnad		-389 086	51 617
Årsresultat	7, 8	-389 086	51 617
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-389 086	51 617
Totalresultat		-389 086	51 617
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-337 469	
Avsatt til annen egenkapital			51 617
Overført fra annen egenkapital		-51 617	
Sum overføringer og disponeringer		-389 086	51 617



Organisasjonsnr: 922 261 407
KORSVOLL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3		14 525 715	14 525 715
Sum finansielle anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Sum anleggsmidler		14 525 715	14 525 715

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	2	11 436	
Konsernfordringer	3	563 084	425 811
Sum fordringer		574 520	425 811

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	299 542	1 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		299 542	1 799

Sum omløpsmidler		874 062	427 610
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		15 399 777	14 953 325
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-11 070	-11 070
Sum innskutt egenkapital		18 930	18 930

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital			51 617
Udekket tap		337 469	
Sum opptjent egenkapital		-337 469	51 617

Sum egenkapital	7, 8	-318 539	70 547
------------------------	-------------	-----------------	---------------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 225 000	
Ansvarlig lånekapital	7 448 320	6 998 320
Øvrig langsiktig gjeld		7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld 5	15 673 320	14 498 320
Sum langsiktig gjeld	15 673 320	14 498 320
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt		11 436
Kortsiktig konserngjeld		332 137
Annen kortsiktig gjeld	44 997	40 884
Sum kortsiktig gjeld	44 997	384 457
Sum gjeld	15 718 317	14 882 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 399 777	14 953 325



Organisasjonsnr: 922 261 407
KORSVOLL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Geranium Eiendom AS	10200.00	34.00%	Ordinære aksjer
Hauken Holding AS	9900.00	33.00%	Ordinære aksjer
Jonas Haugsvold	9900.00	33.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Note
11

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
12

Ytelser til andre ledende personer

Note
10

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
13

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

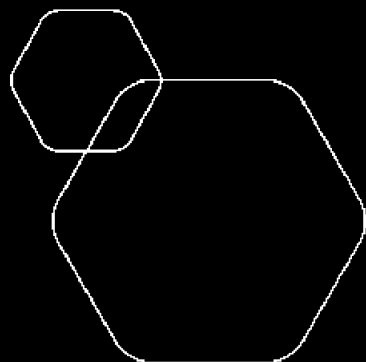
Note

14

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

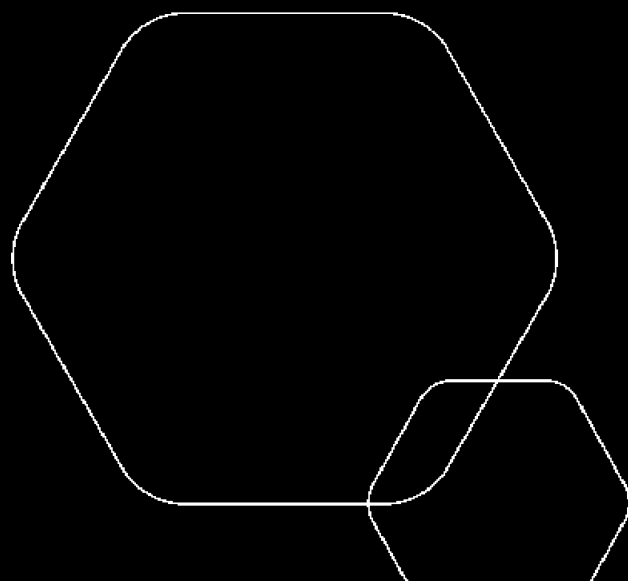
<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Tåsenbygg AS, c/o Jørgen Haugsvold, Ymers vei 17D, 0588 Oslo	100.00%	100.00%	1091035.00	-63789.00



Årsregnskap 2020

Korsvoll Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 261 407



RESULTATREGNSKAP

KORSVOLL EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	1	25 636	45 384
Sum driftskostnader		25 636	45 384
Driftsresultat		-25 636	-45 384
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1	12
Annen finansinntekt		0	400 000
Annen rentekostnad	5	366 638	291 574
Annen finanskostnad		8 250	0
Resultat av finansposter		-374 887	108 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 523	63 054
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-11 436	11 436
Ordinært resultat		-389 086	51 617
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	7, 8	-389 086	51 617
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	51 617
Overført til udekket tap		337 469	0
Overført fra annen egenkapital		51 617	0
Sum overføringer		-389 086	51 617



BALANSE

KORSVOLL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	14 525 715	14 525 715
Sum finansielle anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
Sum anleggsmidler		14 525 715	14 525 715
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	2	11 436	0
Konsernfordringer	3	563 084	425 811
Sum fordringer		574 520	425 811
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	299 542	1 799
Sum omløpsmidler		874 062	427 610
Sum eiendeler		15 399 777	14 953 325



BALANSE

KORSVOLL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 070	-11 070
Sum innskutt egenkapital		18 930	18 930
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		0	51 617
Udekket tap		-337 469	0
Sum opptjent egenkapital		-337 469	51 617
Sum egenkapital	7, 8	-318 539	70 547
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån		7 448 320	6 998 320
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 225 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	15 673 320	14 498 320
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt		0	11 436
Konserngjeld		0	332 137
Annen kortsiktig gjeld		44 997	40 884
Sum kortsiktig gjeld		44 997	384 457
Sum gjeld		15 718 317	14 882 777
Sum egenkapital og gjeld		15 399 777	14 953 325

Oslo, 01.06.2021
Styret i Korsvoll Eiendom AS

Jonas Haugsvold
styreleder

Jørgen Haugsvold
styremedlem

Karsten Totland Raddatz
styremedlem

Petter Fagerheim Rogneby
styremedlem



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Regnskapsprinsipper

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

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

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

Lønnskostnader	2020	2019
Sum	0	0

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Det er ikke ytt lån og/eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere mv.

REVISOR

I henhold til aksjeloven §7-6,1 jf revisorloven §2-1 har selskapet valgt bort revisor. Det er således ikke utbetalt godtgjørelse til revisor.

ÅRSREGNSKAPET 2019

SIDE 5



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 2 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-11 436	11 436
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	-11 436	11 436
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-400 523	63 054
Permanente forskjeller	0	-11 070
Skattepliktig inntekt	-400 523	51 984
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	11 436
Skatt på tilbakeført underskudd	-11 436	0
Sum betalbar skatt i balansen	-11 436	11 436

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-348 539	0	348 539
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	348 539	0	-348 539
Utsatt skattefordel (22 %)	-76 679	0	76 679

Av forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Datterselskap

Korsvoll Eiendom AS eier 100% av aksjene i Tåsenbygg AS, som gir Korsvoll Eiendom AS 100% av stemmene i selskapet. Tåsenbygg AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2020 var på minus kr. 63 789. Balanseført egenkapital var pr 31.12.2020 kr. 1 091 035.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2020:

	Beløp
Fordring - utlegg tilknyttet oppussing/vedlikehold bygg, Tåsenvn 127 og øvrig mellomværende	1 316 164
Kortsiktig gjeld - rentekostnader lån og øvrig utlegg av Tåsenbygg AS	- 753 080



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 5 Lån og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Lån til Nordea	-8 225 000	0
Gjeld til Svein Haugsvold, nærstående	0	-7 500 000
Ansvarlig lån - Jonas Haugsvold	-2 457 180	-2 308 680
Ansvarlig lån - Hauken Holding AS	-2 459 500	-2 311 000
Ansvarlig lån - Geranium AS	-2 531 640	-2 378 640
Sum	-15 673 320	-14 498 320
Gjeld til Nordea sikret ved pant hos realkausjonist, Tåsenbygg AS - sum panterett	10 000 000	7 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler:		
Næringseiendom Tåsenveien 127 i datterselskap, Tåsenbygg AS	1 483 966	1 009 266
Sum	1 483 966	8 509 266

Pantsikret lån til Nordea kr 8 225 000 i henhold til lånebevilgning av 03.12.2020, har 25 års løpetid med avdragsfrihet første 5 år, serielån med effektiv rente 2,3% p.å. Lånet til S.Haugsvold ble innfridd 23.10.2020.

Ansvarlige lån jf låneavtaler av 01.06.2020 er rente- og avdragsfrie og gitt uten krav om sikkerhetsstillelse. Ansvarlige lån forfaller i sin helhet år 2050.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KORSVOLL EIENDOM 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
Geranium Eiendom AS	10 200	34,0	34,0
Hauken Holding AS	9 900	33,0	33,0
Jonas Haugsvold	9 900	33,0	33,0
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Jonas Haugsvold	styreleder	9 900
Totalt antall aksjer		9 900

ÅRSREGNSKAPET 2019

SIDE 7



KORSVOLL EIENDOM AS

922 261 407

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	30 000	0	-11 070	51 617	70 547
Pr 01.01.2020	30 000	0	- 11 070	51 617	70 547
Årets resultat				-389 086	-389 086
Pr 31.12.2020	30 000	0	-11 070	-337 469	-318 539

Note 8 Fortsatt drift

Selskapet har iløpet av år 2020 gjort vesentlige investeringer i datterselskapets drift gjennom finansiering av vedlikeholdsarbeid og påkostninger på næringseiendommen. Kostnader og investeringer som har påvirket selskapet og konsernets resultat og likviditet, men som etter styrets vurdering danner grunnlag for en økning av driftsinntekt og driftsmargin i datterselskapet og derigjennom en økt avkastning og verdi på aksjene for morselskapet.

Styret har i år 2020 refinansiert og bedret lånestrukturen i selskapet med bedre rentebetingelser, hvilket vil gi en merkbar positiv effekt på bunntinjen fra og med inneværende år.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.