



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 934 164  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FJELLBOVEIEN EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Sandakerveien 24C  
0473 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: John-Arne Grøsland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

### 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, 01.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	
Annen driftskostnad	2	1 754 900	471 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 857 590</b>	<b>471 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 857 590</b>	<b>-471 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 276	640
Annen finansinntekt	3	2 698 090	1 021 548
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 700 366</b>	<b>1 022 188</b>
Annen rentekostnad			188
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>188</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 700 366</b>	<b>1 022 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>842 776</b>	<b>550 653</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	185 411	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	657 365	550 653
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern	4	34 958 256	34 958 256
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 958 256</b>	<b>34 958 256</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 958 256</b>	<b>34 958 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	3		
Krav på innbetaling av selskapskapital	3	2 698 090	1 021 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 698 090</b>	<b>1 021 548</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	230 149	211 748
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>230 149</b>	<b>211 748</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 928 239</b>	<b>1 233 296</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 886 495</b>	<b>36 191 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	4 000 000	4 000 000
Overkurs	6	24 283 925	25 283 925
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 283 925</b>	<b>29 283 925</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital	6	2 931 106	2 273 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 931 106</b>	<b>2 273 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 215 030</b>	<b>31 557 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	3		
Øvrig langsiktig gjeld	3	6 346 770	4 607 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 346 770</b>	<b>4 607 043</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 346 770</b>	<b>4 607 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 938	26 844
Betalbar skatt	5	185 411	
Skyldig offentlige avgifter	2	6 345	
Annen kortsiktig gjeld	2	45 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>324 694</b>	<b>26 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 671 464</b>	<b>4 633 887</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 886 495</b>	<b>36 191 552</b>



***Årsregnskap***

**2019**

***Fjellboveien Eiendomsinvest AS***



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Fjellboveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lønnskostnad		102 690	0
Annen driftskostnad	2	1 754 900	471 347
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 857 590</b>	<b>471 347</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 857 590</b>	<b>-471 347</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 276	640
Annen finansinntekt	3	2 698 090	1 021 548
Annen rentekostnad		0	188
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>2 700 366</b>	<b>1 022 000</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	5	842 776	550 653
Skattekostnad på ordinært resultat	5	185 411	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	657 365	550 653
<b>Sum overføringer</b>		<b>657 365</b>	<b>550 653</b>

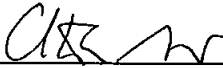
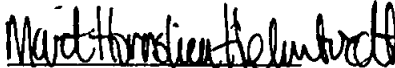
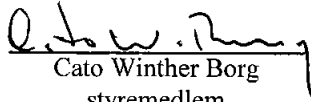
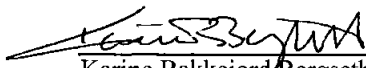


<b>Balanse</b>			
<b>Fjellboveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	34 958 256	34 958 256
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>34 958 256</b>	<b>34 958 256</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 958 256</b>	<b>34 958 256</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Mellomværende med selskap i samme konsern	3	2 698 090	1 021 548
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 698 090</b>	<b>1 021 548</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	230 149	211 748
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 928 239</b>	<b>1 233 296</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>37 886 495</b>	<b>36 191 552</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Fjellboveien Eiendomsinvest AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	4 000 000	4 000 000
Overkurs	6	24 283 925	25 283 925
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>28 283 925</b>	<b>29 283 925</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 931 106	2 273 740
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 931 106</b>	<b>2 273 740</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 215 030</b>	<b>31 557 665</b>
<b>Gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	6 346 770	4 607 043
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 346 770</b>	<b>4 607 043</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		87 938	26 844
Betalbar skatt	5	185 411	0
Skyldig offentlige avgifter	2	6 345	0
Annen kortsiktig gjeld	2	45 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>324 694</b>	<b>26 844</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 671 464</b>	<b>4 633 887</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>37 886 495</b>	<b>36 191 552</b>

Oslo 4/3-20  
Styret i Fjellboveien Eiendomsinvest AS

 Christian Bruusgaard styreleder	 Marit Hornslien Hjeltnes styremedlem
 Cato Winther Borg styremedlem	 Karine Bakkejord Bergseth styremedlem

**Fjellboveien Eiendomsinvest AS** **Side 2**



## Fjellboveien Eiendomsinvest AS

### Noter 2019

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk og regnskapslovens bestemmelser.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Fjellboveien Eiendomsinvest AS.

#### a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhver som de opptjenes.

#### 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 vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### c) Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Finansielle plasseringer oppføres i regnskapet til anskaffelseskost.

#### d) Fordringer

Kunderfordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

#### e) 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### f) Konsernforhold

Fjellboveien Eiendomsinvest AS er morselskap til Fjellboveien AS og er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap, jfr unntak i regnskapsloven § 3-7.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte, og er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Personer	2019	2018
Styrehonorar 2018	45 000	0
Styrehonorar 2019	45 000	
Arbeidsgiveravgift	12 690	0
Revisor, revisjon	13 900	15 300
Revisor, rådgivning	0	0
<b>Sum</b>	<b>116 590</b>	<b>15 300</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Fjellboveien Eiendomsinvest AS

## Noter 2019

## Note 3 Fordringer og gjeld

## Fordringer

Selskapet har pr 31.12.2019 mottatt konsernbidrag fra Fjellboveien AS, stor kr 2.698.090,-.

## Gjeld

Selskapet har pr 31.12.2019 gjeld til datterselskap, Fjellboveien AS, stor kr 6.346.770,-. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet, og lånet er i 2019 ikke renteberegnet. Lånet forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

## Note 4 Aksjer i datterselskaper og andre tilknyttede selskaper

	Antall	EK-andel	Resultatandel	Kostpris	Resultat 2019	Egenkapital 2019
Fjellboveien AS	100	100 %	100 %	34 958 256	2 692 999	6 081 085
				<b>34 958 256</b>	<b>2 692 999</b>	<b>6 081 085</b>

Fjellboveien AS har forretningskontor i Oslo.

## Note 5 Skatt

## Beregning av årets skattegrunnlag:

	2019	2018
Resultat før skattekostnad	842 776	550 653
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	-550 653
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>842 776</b>	<b>0</b>
herav betalbar skatt (22%)	0	0

## Årets skattekostnad består av

	2019	2018
Betalbar skatt på selskapets inntekt	185 411	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Samlet betalbar skatt	185 411	0
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Netto regnskapsmessig skattekostnad</b>	<b>185 411</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt	Endring	2019	2018
Anleggsmidler	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
<i>Andre forskjeller:</i>			
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Grunnlag utsatt skattefordel ikke balanseført	0	0	0
<b>Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke bokført i balansen.



## Fjellboveien Eiendomsinvest AS

### Noter 2019

#### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	4 000 000	25 283 925	-	2 273 740	31 557 665
Årets resultat	-	-	-	657 365	657 365
Kapitalforhøyelse v/utst. nye	-	-	-	-	-
Utbetalt tilleggsutbytte	-	-1 000 000	-	-	-1 000 000
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>4 000 000</b>	<b>24 283 925</b>	<b>-</b>	<b>2 931 106</b>	<b>31 215 030</b>

#### Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har per 31.12.2019 ingen bundne midler på selskapets bankkonto.

#### Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 000 000	1	4 000 000

#### Aksjonærer pr 31.12.2019

	Antall	Eierandel
Acadia Holding AS	1 020 000	25,50 %
Pb Invest AS	1 000 000	25,00 %
KKN Equity AS	330 000	8,25 %
Kewa Invest AS	400 000	10,00 %
EA Kapital AS	100 000	2,50 %
Kirsten Nesse	80 000	2,00 %
Erik Samuelsen	120 000	3,00 %
Siri Teigum	80 000	2,00 %
Thoca Invest AS	200 000	5,00 %
Tek Sin AS	670 000	16,75 %
<b>Totalt</b>	<b>4 000 000</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 9 Krav

Selskapet reklamerte i januar 2018 til selger av Fjellboveien AS, som følge av at det høsten 2017 ble avdekket betydelige setninger og knusing av belegningsstein på utearealene. Selskapet påberopte seg avtalebrudd, da selger ikke hadde gitt opplysninger om svakheter som selger burde være kjent med på planeringstidspunktet av utearealet. I 2019 tok selskapet ut stevning mot selger og krevde erstatning på 27,5 MNOK. Rettsaken ble gjennomført i november 2019 og i avsagt dom i februar 2020 er selskapet tillkjent en erstatning på 12,8 MNOK, i tillegg det meste av saksomkostninger. Selskapet har besluttet å anke til Lagmannsretten



## Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Fjellboveien Eiendomsinvest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Fjellboveien Eiendomsinvest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 657 365. 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 (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 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 avviklet.

#### 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 avgjøre 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

Revisjonspartner AS, Postboks 547 Skøyen, 0214 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80  
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening  
Forotaksnr.: 967645354



## Revisjonspartner

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### 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



Revisjonspartner

«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.

Oslo, 5. mars 2020  
Revisjonspartner AS

Trond Ryland  
Statsautorisert revisor