



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: 03.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	107 736	
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 736</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-107 736</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 249	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 249</b>	<b>24</b>
Annen rentekostnad		426 266	126 553
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>426 266</b>	<b>126 553</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-421 017</b>	<b>-126 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-528 753	-126 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	1	<b>-528 753</b>	<b>-126 529</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<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	13 745 872	12 296 938
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 745 872</b>	<b>12 296 938</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 745 872</b>	<b>12 296 938</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			428 675
<b>Sum fordringer</b>			<b>428 675</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 995	24
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>291 995</b>	<b>24</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 995</b>	<b>428 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 037 867</b>	<b>12 725 637</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	1		
Overkurs	1		
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	2 344 718	2 873 471



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 344 718</b>	<b>2 873 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 344 718</b>	<b>2 873 471</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 000 000	9 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 543 860	500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 543 860</b>	<b>9 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 543 860</b>	<b>9 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 750	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	3	828 539	352 166
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 149 289</b>	<b>352 166</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 693 149</b>	<b>9 852 166</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 037 867</b>	<b>12 725 637</b>



## Årsregnskap 2017

---

# Kolbotnveien Utvikling DA

org. nr. 917 957 657

Utarbeidet av Formuesforvaltning Forretningsførsel AS



## Kolbotnveien Utvikling DA

### RESULTATREGNSKAP

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	3	(107 736)	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNAD</b>		<b>(107 736)</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(107 736)</b>	<b>0</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Annen renteinntekt		5 249	24
Annen rentekostnad		(426 266)	(126 553)
<b>SUM FINANSPOSTER</b>		<b>(421 017)</b>	<b>(126 529)</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(528 753)</b>	<b>(126 529)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(528 753)</b>	<b>(126 529)</b>
<b>DISPONERING (DEKNING) AV ÅRSRESULTATET</b>			
Overført fra annen egenkapital		528 753	126 529
<b>SUM DISPONERT (DEKKET)</b>	1	<b>(528 753)</b>	<b>(126 529)</b>



## Kolbotnveien Utvikling DA

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2017	2016
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	13 745 872	12 296 938
Sum varige driftsmidler		<u>13 745 872</u>	<u>12 296 938</u>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<u>13 745 872</u>	<u>12 296 938</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	428 675
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>428 675</u>
<b>Finansielle omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		291 995	24
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<u>291 995</u>	<u>428 699</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>14 037 867</u>	<u>12 725 637</u>

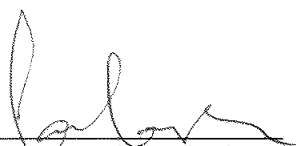


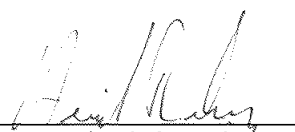
## Kolbotnveien Utvikling DA

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	2 344 718	2 873 471
Sum opptjent egenkapital		<u>2 344 718</u>	<u>2 873 471</u>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<u>2 344 718</u>	<u>2 873 471</u>
<b>GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 000 000	9 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	1 543 860	500 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 543 860</u>	<u>9 500 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		320 750	0
Annen kortsiktig gjeld	3	828 539	352 166
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 149 289</u>	<u>352 166</u>
<b>SUM GJELD</b>		<u>11 693 149</u>	<u>9 852 166</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>14 037 867</u>	<u>12 725 637</u>

Oslo, 03.05.2018

  
Hans Fredrik Gulseth  
Styrets leder

  
Henrik Nikolai Reiling  
Styremedlem/daglig leder



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

---

#### **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.

#### **Investeringer i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter**

Kortsiktige plasseringer (aksjer, andeler mv. vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. For verdipapirer som er en del av en veldiversifisert portefølje med innslag av ulike aktivaklasser der porteføljen forvaltes samlet med hensyn på risiko og avkastning, benyttes laveste verdis prinsipp samlet for porteføljen.

#### **Driftsinntekter**

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### **Inntektsføring av avkastning på investeringer**

Avkastning på investering i aksjer, andeler og andre finansielle instrumenter, samt mottatt utbytte og andre utdelinger, inngår i avkastning på finansinvesteringer under driftsinntekter. Avkastning inkluderer både realiserte og urealiserte resultatførte beløp, renter på obligasjoner og pengemarkedsfond og valutaendringer knyttet til investeringer. Negativ avkastning (resultatførte tap og nedskrivning) kommer til fradrag. Netto negativ avkastning inngår i negativ avkastning på finansinvesteringer under driftskostnader.

#### **Skatt**

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



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

#### NOTE 1 - Egenkapital

##### Egenkapital

Egenkapital 01.01.2017	2 873 471
Kontantinnskudd	0
Årsresultat	-528 753
<b>Egenkapital pr 31.12.2017</b>	<b>2 344 718</b>

##### Selskapets eiere 31.12.2017

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

#### NOTE 2 - Skatt

Beregning av skattepliktig inntekt til fordeling på selskapets deltakere:

<i>Skattepliktig inntekt</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	-528 753	-126 529
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet skattepliktig inntekt	-528 753	-126 529

<i>Midlertidige forskjeller</i>	<i>Endring</i>	31.12.2017	31.12.2016
Omløpsmidler		0	0
Andre forskjeller		0	0
<i>Netto midlertidige forskjeller</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

#### NOTE 3 - Lønn

Selskapet har ingen ansatte. Ingen ledende personer har mottatt ytelser fra selskapet i 2017. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

<b>Mellomværende og renter aksjonær</b>	31.12.2017	31.12.2016
Mellomværende med deltaker (+ fordring / - gjeld)	-770 198	-500 000
	2017	2016
Renter på mellomværende	2 960	0

I tillegg har selskapet gjeld til en deltaker via hans aksjeselskap på kr 1 543 860. Lånet blir renteberegnet med den til hver tid gjeldende normrenten.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon i regnskapsåret var kr 25 938 inkl mva. Kostnadsført godtgjørelse til revisor for andre tjenester i regnskapsåret var kr 0 inkl mva.



## Kolbotnveien Utvikling DA

### NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2017

#### NOTE 4 - Varige driftsmidler

Balanseført beløp er knyttet til kostpris av eiendom under utvikling. Eiendommen er regulert, men utvikling er ikke igangsatt.

#### NOTE 5 - Garantier og pantstillelser

Garantiforpliktelser	31.12.2017	31.12.2016
Pantsikrede garantistillelser	12 000 000	12 000 000
Andre garantistillelser	0	0
<b>Sum garantiforpliktelser</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

Dette er garanti relatert til kjøp av Kolbotnveien 45.

Pantesikret gjeld	31.12.2017	31.12.2016
Pantesikret gjeld	9 000 000	9 000 000

*...som er sikret i panteobjekt med bokførte verdier:*

Tomt	13 745 872	12 296 938
Annet		
<i>Sum bokført verdi av panteobjekter</i>	<i>13 745 872</i>	<i>12 296 938</i>



RSM Norge AS

Til selskapsmøtet i Kolbotnveien Utvikling DA

Postad Brygge 12052 Oslo  
Postboks 112 Oslo  
NO-0501 IF RSMVA

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

T: +47 2111 42 00  
F: +47 2111 42 01

#### Konklusjon

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

Vi har revidert Kolbotnveien Utvikling DAs årsregnskap som viser et underskudd på kr 528 753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM Norge AS the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent legal entity with its own legal personality. The RSM network is able to operate legally in many jurisdictions.

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og handler som RSM Norge AS. Hvert medlem av RSM-nettverket er en selvstendig juridisk enhet.



Revisors beretning 2017 for Koibotveien Utvikling DA



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, fortalskning, bevisste utelatelser, unntatte fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 «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 bokførings praksis i Norge.

Oyo, 3. mai 2018

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

Statsautorisert revisor