



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 952 023
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DALSSVINGEN 20 AS
Forretningsadresse: Paal Bergs vei 10
0692 OSLO

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: Morten Nedberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.12.2018

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, 06.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	77 343	13 732
Sum kostnader		77 343	13 732
Driftsresultat		-77 343	-13 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	59
Sum finansinntekter		21	59
Annen rentekostnad		245 394	94
Sum finanskostnader		245 394	94
Netto finans		-245 373	-35
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 716	-13 767
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 716	-13 767
Årsresultat		-322 716	-13 767
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-322 716	-13 767
Totalresultat		-322 716	-13 767
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-322 716	-13 767
Sum overføringer og disponeringer	6	-322 716	-13 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8, 9, 10	12 484 119	2 443 533
Fordringer			
Kundefordringer		14 812	
Sum fordringer		14 812	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	48 312	27 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 312	27 583
Sum omløpsmidler		12 547 243	2 471 116
SUM EIENDELER		12 547 243	2 471 116
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	336 483	13 767
Sum opptjent egenkapital		-336 483	-13 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	6	-236 483	86 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	6, 9	2 100 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 581 742	
Øvrig langsiktig gjeld	10	2 504 252	2 322 383
Sum annen langsiktig gjeld		9 185 994	2 322 383
Sum langsiktig gjeld		9 185 994	2 322 383
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	3 597 732	62 500
Betalbar skatt	5		
Sum kortsiktig gjeld		3 597 732	62 500
Sum gjeld		12 783 726	2 384 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 547 243	2 471 116



Vidt Revisjon AS
Medlem av Crowe Horwath International
Medlem av Den norske Revisorforening

Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 O

Telefon: +47 23 16 76 00
firmapost@crowehorwath.no
www.crowehorwath.no

Foretaksregisteret: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Dalssvingen 20 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Dalssvingen 20 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 322 716. 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 stillingen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 årsregnskap 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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og 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>

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet har kjøpt tomt fra nærstående parter i 2017. Styret har ikke utarbeidet redegjørelse i forbindelse med kjøp av tomt fra nærstående parter og transaksjonen er ikke behandlet i generalforsamling ved tidspunktet for kjøpet. Transaksjonen er i strid med aksjeloven § 3-8.

Oslo, 13. desember 2018

VIDI REVISJON AS



Roger Drage
statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Dalssvingen 20 AS

Org.nr.: 916 952 023



Dalssvingen 20 AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	4	77 343	13 732
Sum driftskostnader		<u>77 343</u>	<u>13 732</u>
Driftsresultat		<u>-77 343</u>	<u>-13 732</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	59
Annen rentekostnad		<u>245 394</u>	<u>94</u>
Resultat av finansposter		<u>-245 373</u>	<u>-35</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-322 716</u>	<u>-13 767</u>
Årets resultat		<u>-322 716</u>	<u>-13 767</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap		<u>322 716</u>	<u>13 767</u>
Sum overføringer	6	<u>-322 716</u>	<u>-13 767</u>

**Dalssvingen 20 AS****Balanse**

Eiendeler	Note	2017	2016
Omløpsmidler			
Eiendom under utvikling	2, 8, 9, 10	12 484 119	2 443 533
Fordringer			
Kundefordringer		14 812	0
Sum fordringer		<u>14 812</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	48 312	27 583
Sum omløpsmidler		<u>12 547 243</u>	<u>2 471 116</u>
Sum eiendeler		<u>12 547 243</u>	<u>2 471 116</u>
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	<u>-336 483</u>	<u>-13 767</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-336 483</u>	<u>-13 767</u>
Sum egenkapital	6	<u>-236 483</u>	<u>86 233</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	6, 9	2 100 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 581 742	0
Gjeld til aksjonærer	10	<u>2 504 252</u>	<u>2 322 383</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>9 185 994</u>	<u>2 322 383</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	<u>3 597 732</u>	<u>62 500</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 597 732</u>	<u>62 500</u>
Sum gjeld		<u>12 783 726</u>	<u>2 384 883</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>12 547 243</u>	<u>2 471 116</u>



Dalssvingen 20 AS

Balanse

Oslo, 13.12.2018
Styret i Dalssvingen 20 AS

Morten Nødberg
styrets leder

Freddy Botner
daglig leder



Dalssvingen 20 AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter levering.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Påløpte Kontraktskostnader

Påløpte kontraktskostnader balanseføres som varelager til anskaffelseskost.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Dalssvingen 20 AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 2 - Aktiverte byggekostnader og sikkerhet

Selskapet har aktivert byggekostnader i forbindelse med utvikling av tomt til rekkehus med 4 enheter i Oslo kommune. Kostnader for prosjektet regnskapsføres løpende og gevinst avregnes ved fullføring og overdragelse til kjøpere. Alle de 4 enhetene er solgt pr 31.12.2017.

Selskapet fører opp rekkehus etter Bustadoppføringsloven og sikkerhet for kjøperne gjort via selskaps bankforbindelse i både oppføringsperioden og perioden etter overtagelse i 5 år.

Note 3 - Bundne midler

Selskapet har ikke bundne bankmidler pr 31.12.2017 og er ikke pliktige til å ha skattetrekkkonto.

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017, og det er ikke gitt noen form for godtgjørelse til styret.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 6 250. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 8 750. Beløpene er inkl. MVA.

**Dalssvingen 20 AS**

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-322 716	-13 767
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-322 717	-13 766
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-336 483	-13 766	322 717
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	336 483	13 767	-322 716
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2017	100 000	-13 767	86 233
Årets resultat		-322 716	-322 716
Egenkapital 31. desember 2017	100 000	-336 483	-236 483

Selskapets egenkapital er tapt. Det er ansvarlig lån til styrets medlemmer som har prioritet etter øvrige kreditorer. og styrets er er den oppfatning at handleplikten til styrets er ivarettatt.



Dalssvingen 20 AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Dalssvingen 20 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bademiljø Eiendom AS	50	50,0	50,0
NB AS Eiendomsforedling	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 8 - Pantstillelser og garantier

For byggelån og garantistillelse er det stilt sikkerhet i eiendommen. Ved årsskiftet hadde selskapet trukket kr 4 581 742 av byggelånskreditten som har en limit på kr 11 000 000.

DnB har pantesikkerhet nr 1 med kr 21 000 000 i prosjektet, pantesikkerhet nr 2 av Eiendomsmegler, Sem & Johnsen Oppgjør AS med kr 24 660 000 og utleggsforretning i tomt med totalt kr 3 629 596.

Det foreligger en ugjenkallig generalfullmakt av Morten Nedberg og Freddy Botner, begge styremedlemmer, om fullmakt for Dalssvingen 20 AS å disponere over eiendommen med Gnr. 169 og Bnr. 600 i Oslo Kommune.

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2017	<u>kr 45 660 000</u>
Pantesikret restgjeld pr. 31.12.2017	<u>kr 4 581 742</u>
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	<u>kr 12 484 119</u>
Utleggsforretning registrert 22.02.2018	<u>kr 3 629 596</u>



Dalssvingen 20 AS

Noter til årsregnskapet for 2017

Note 9 Transaksjoner med nærstående og ansvarlig lån

Kjøpt av tomt

Selskapet har kjøpt tomt av styrets leder og daglig leder den 2. februar 2017 hvor det i ettertid er oppført 4 rekkehus. Tomte andelene er kjøpt for totalt kr 2 100 000 fordelt likt mellom de to selgerne. Kjøpet er vurdert å være til markedsmessige vilkår.

Det ble ikke utarbeidet styrets redegjørelse i henhold til aksjeloven § 3-8 og transaksjonen ble ikke behandlet i generalforsamling ved tidspunktet for kjøpet.

Selskapet er i prosess med behandlet dette er aksjelovens bestemmelser deretter melde det som en meldepliktig avtale i Foretaksregisteret.

Ansvarlig lån

I forbindelse med kjøpet av tomt det oppstått et lån fra selgerne til selskapet. Lånet er prioritert etter all annen gjeld som ansvarlig ln. Beløpet skal betales tilbake i sin helhet når byggeprosjektet er avsluttet og selskapet har mottatt fullt oppgjør for solgte leiligheter. Det er ikke fastsatt noen rente på lånene. Lånet står tilbake for øvrige kreditorer.

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Bademiljø Eiendom AS	NB Eiendomsforedling AS
Gjeld		
Lån pr 31.12.17	1 758 672	745 580
Leverandørgjeld pr 31.12.17	3 404 375	0
Sum	5 163 047	745 580
Kjøp gjennom året	7 011 908	0

Kjøp gjennom året omfatter kjøpt tjenester og viderefakturering av underleverandører fra Bademiljø Eiendom AS.

Lånene er ikke renteberegnet i 2017.