



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 073  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CONDOVITA BÆRUM AS  
Forretningsadresse: Fjordveien 1  
1363 HØVIK

### 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: Tore Borthen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2020

### 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, 22.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	2	109 354	106 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 354</b>	<b>106 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 354</b>	<b>-106 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		125 139	8 228
Annen finansinntekt			770
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>125 139</b>	<b>8 998</b>
Annen rentekostnad			466
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>125 139</b>	<b>8 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 785</b>	<b>-97 635</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 472	-17 154
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	12 313	-80 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	113 168	116 640
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>113 168</b>	<b>116 640</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	12 609 600	12 609 600
Maskiner og anlegg	6		
Anlegg under utførelse	6, 8		35 659 241
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 609 600</b>	<b>48 268 841</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 722 768</b>	<b>48 385 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	126 373 427	
<b>Sum varer</b>		<b>126 373 427</b>	
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 643 680	4 665 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 643 680</b>	<b>4 665 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>130 017 107</b>	<b>4 665 051</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>142 739 875</b>	<b>53 050 532</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		401 231	413 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-401 231</b>	<b>-413 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 598 769</b>	<b>1 586 456</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 555 261	19 842 680
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 555 261</b>	<b>34 842 680</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 555 261</b>	<b>34 842 680</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	98 020 532	
Leverandørgjeld		6 852 285	2 827 016
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	15 020 959	
Annen kortsiktig gjeld	8	15 692 068	13 794 380
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>135 585 844</b>	<b>16 621 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>141 141 105</b>	<b>51 464 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>142 739 875</b>	<b>53 050 532</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Condovita Bærum AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Condovita Bærum AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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 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 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Knut Nyerrød  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NS8B2-HW06G-HXE4Z-A5EA8-225A1-4E1Z



# 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."

## Knut Nyerrød

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-03 22:00:10Z



Penneo Dokumentnøkkel: NS8B2-HW06G-HXE42-A5EA8-225A1-14E1Z

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>



# Årsregnskap 2019

## Condovita Bærum AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 893 073



## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2	109 354	106 167
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>109 354</b>	<b>106 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 354</b>	<b>-106 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		125 139	8 228
Annen finansinntekt		0	770
Annen rentekostnad		0	466
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>125 139</b>	<b>8 532</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 785</b>	<b>-97 635</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 472	-17 154
<b>Årsresultat</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		12 313	0
Overført til udekket tap	5	0	80 481
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 313</b>	<b>-80 481</b>

Condovita Bærum AS



## Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	113 168	116 640
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>113 168</b>	<b>116 640</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 8	12 609 600	12 609 600
Anlegg under utførelse	6, 8	0	35 659 241
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 609 600</b>	<b>48 268 841</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 722 768</b>	<b>48 385 481</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	126 373 427	0
<b>Sum varer</b>		<b>126 373 427</b>	<b>0</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 643 680	4 665 051
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>3 643 680</b>	<b>4 665 051</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>130 017 107</b>	<b>4 665 051</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>142 739 875</b>	<b>53 050 532</b>

Condovita Bærum AS



## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-401 231	-413 544
Sum opptjent egenkapital		<u>-401 231</u>	<u>-413 544</u>
Sum egenkapital	5	<u>1 598 769</u>	<u>1 586 456</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	15 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	5 555 261	19 842 680
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 555 261</u>	<u>34 842 680</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	98 020 532	0
Leverandørgjeld		6 852 285	2 827 016
Kortsiktig konserngjeld	7	15 020 959	0
Annen kortsiktig gjeld	8	15 692 068	13 794 380
Sum kortsiktig gjeld		<u>135 585 844</u>	<u>16 621 396</u>
Sum gjeld		<u>141 141 105</u>	<u>51 464 076</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>142 739 875</u>	<u>53 050 532</u>

Condivita Bærum AS



## Balanse

Oslø, den 26/2 2020  
Styret i Condovita Bærum AS

Pertti Aarre Einari Tiusanen  
Styreleder

Fredrik Berndt Daniel Lundgren  
Styremedlem

Geir Odd Målsnes  
Styremedlem

Tore Borthen  
Styremedlem



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Regnskapet er presentert i NOK.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende klassifisering lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifall forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives lineært. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. *Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.*

### Anlegg under utførelse

Kostnader knyttet til prosjektering, planlegging, juridisk bistand samt rentekostnader blir aktivert sammen med selskapets anleggsmidler.

### Inntektsføringsprinsipper

Inntektsføring ved salg av eiendom skjer ved overlevering, inntektsføring av tjenester skjer i takt med at tjenesten leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2019 sysselsatt 0 årsverk.

Som en følge av at det ikke er ansatte i selskapet er det heller ikke innført obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorarer eller annen godtgjørelser til styret i 2019.

<b>Godtgjørelse til revisor eks. mva</b>	<b>2019</b>
Ordinær revisjon	18 000
Utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	8 000
<b>Sum</b>	<b>26 000</b>



## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	3 472	-17 154
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 472</b>	<b>-17 154</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 785	-97 635
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-15 785	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-97 635</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2019	2018	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-514 399	-530 184	-15 785
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-514 399</b>	<b>-530 184</b>	<b>-15 785</b>
Utsatt skattefordel (22 %)	-113 168	-116 640	-3 473

## Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 2.000 aksjer á kr 1.000, total aksjekapital er kr. 2.000.000

Aksjonærer	Forretningssted	Antall aksjer	Eier og stemmeandel	Sum pålydende
Condovita Living AS	Oslo	2 000	100 %	2 000 000
<b>Totalt</b>		<b>2 000</b>	<b>100 %</b>	<b>2 000 000</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	2 000 000	-413 544	1 586 456
Årets resultat		12 313	12 313
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-401 231</b>	<b>1 598 769</b>

Condovita Bærum AS



## Note 6 Varige driftsmidler og varelager

	Varelager	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	35 659 241	12 609 600	48 268 841
Tilgang	-35 659 241	0	-35 659 241
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	0	12 609 600	12 609 600
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>12 609 600</b>	<b>12 609 600</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Avskrives ikke	

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld	2019	2018
Condovita AS	5 555 261	19 842 680
Kortsiktig gjeld	2019	2018
Ansvarlig lån Condovita AS	3 600 000	0
Ansvarlig lån øvrige eierselskaper	11 420 959	0
Mellomværende gjeld	20 576 220	19 842 680

Ansvarlig lån fra Condovita m/eiere har 3. hånds pant etter kunder og kredittinstitusjoner, se note 8. Lånet renteberegnes med 9,3 % rente. Det er påløpt kr. 1 733 229 i rentekostnader. Rentekostnad er aktivert sammen med anlegg under utførelse.

Condovita AS garanterer for aksjonærlånet til Condovita Bærum AS på 11.4 millioner kroner.

Annen gjeld til Condovita beregnes med 4,0 % rente. Det er påløpt kr. 178 839 i rentekostnader.

## Note 8 Pant

Selskapets bankforbindelse har en sikkerhetsstillelse av den regnskapsmessige gjelden på 98 020 532

Selskapets eiendom er stillet som sikkerhet for gjelden, panterett pålydende kr. 150 000 000.

Bokført verdi av de pantsatte driftsmidlene er kr. 138 983 027.

Selskapet har mottatt kr. 13 780 000 i forskudd fra kunder på solgte leiligheter. De har 2. hånds pant, etter kredittinstitusjoner.

Selskapets gjeldsbrev lån fra 2018 på kr -15 000 000 er gjort opp i 2019.

Det er innvilget byggekreditt på totalt kr 108 005 000. Løpetiden er frem til 01.10.2020. Rente beregnes på grunnlag av en rentesats tilsvarende 3 mnd NIBOR med tillegg av en margin på p.t. 1,600% p.a.

---

Condovita Bærum AS