



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 01.10.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	840 000	
Annen driftskostnad	4	134 368	77 343
<b>Sum kostnader</b>		<b>974 368</b>	<b>77 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-974 368</b>	<b>-77 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27	21
Annen finansinntekt		2 356	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 383</b>	<b>21</b>
Annen rentekostnad		570 475	245 394
Annen finanskostnad		11 550	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582 025</b>	<b>245 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-579 642</b>	<b>-245 373</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 554 010	-322 716
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-1 554 010</b>	<b>-322 716</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7, 9, 10	<b>18 189 349</b>	<b>12 484 119</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			14 812
<b>Sum fordringer</b>			<b>14 812</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	1 450	48 312
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 450</b>	<b>48 312</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 190 799</b>	<b>12 547 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 190 799</b>	<b>12 547 243</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 890 493	336 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 890 493</b>	<b>-336 483</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 790 493</b>	<b>-236 483</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7	2 090 329	2 100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		4 581 742
Øvrig langsiktig gjeld	6, 10	3 115 236	2 504 252
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 205 565</b>	<b>9 185 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 205 565</b>	<b>9 185 994</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 131 100	
Leverandørgjeld	10	3 606 208	3 597 732
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		38 420	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 775 728</b>	<b>3 597 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 981 293</b>	<b>12 783 726</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 190 799</b>	<b>12 547 243</b>



Vidi Revisjon AS  
Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 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 1 554 010. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

#### *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 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

*Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30.06.2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 1. oktober 2019  
VIDI REVISJON AS



Røger Drage  
statsautorisert revisor



Årsregnskap

**2018**

Dalssvingen 20 AS

Org.nr.: 916 952 023



## Dalssvingen 20 AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Varekostnad	2	840 000	0
Annen driftskostnad	4	134 368	77 343
Sum driftskostnader		<u>974 368</u>	<u>77 343</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-974 368</u></b>	<b><u>-77 343</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27	21
Annen finansinntekt		2 356	0
Annen rentekostnad		570 475	245 394
Annen finanskostnad		11 550	0
Resultat av finansposter		<u>-579 642</u>	<u>-245 373</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-1 554 010</u></b>	<b><u>-322 716</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 554 010</u></b>	<b><u>-322 716</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		1 554 010	322 716
Sum overføringer	6	<u>-1 554 010</u>	<u>-322 716</u>

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

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Eiendom under utvikling	2, 7, 9, 10	18 189 349	12 484 119
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	14 812
Sum fordringer		0	14 812
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 450	48 312
Sum omløpsmidler		18 190 799	12 547 243
Sum eiendeler		18 190 799	12 547 243
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-1 890 493	-336 483
Sum opptjent egenkapital		-1 890 493	-336 483
Sum egenkapital	6	-1 790 493	-236 483
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lån	7	2 090 329	2 100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	4 581 742
Gjeld til aksjonærer	6, 10	3 115 236	2 504 252
Sum annen langsiktig gjeld		5 205 565	9 185 994
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 131 100	0
Leverandørgjeld	10	3 606 208	3 597 732
Annen kortsiktig gjeld		38 420	0
Sum kortsiktig gjeld		14 775 728	3 597 732
Sum gjeld		19 981 293	12 783 726
Sum egenkapital og gjeld		18 190 799	12 547 243



## Dalssvingen 20 AS

---

### Balanse

Oslo, 01.10.2019  
Styret i Dalssvingen 20 AS

---

Morten Nedberg  
styrets leder

---

Freddy Botner  
daglig leder



## Dalssvingen 20 AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### **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 22 % 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 2018

---

#### **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 bokføres løpende og gevinst avregnes ved fullføring og overdragelse til kjøpere. Alle de 4 enhetene er solgt pr 31.12.2018.

Eiendom under utvikling er nedskrevet med kr 840 000. Avsetningen er basert på beste estimat i henhold til regnskapslovens generelle vurderingsregler pr. oktober 2019.

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

I forbindelse med oppgjør i 2019 er 5 % av salgssum overført til sperret konto i selskaps navn som er opprettet ifm med oppjøret. Innstående på konto er kr 1 027 500. Kontoen er sperret i 5 år etter overtakelse.

#### **Note 3 - Bundne midler**

Selskapet har ikke bundne bankmidler pr 31.12.2018 og er ikke pliktige til å ha skattetrekkskonto.

#### **Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018, og det er ikke gitt noen form for godtgjørelse til styret.

#### **Obligatorisk tjenestepensjon**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 25 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 14 500. Beløpene er inkl. MVA.



## Dalssvingen 20 AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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	-1 554 010	-322 716
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	840 000	0
Skattepliktig inntekt	-714 011	-322 717
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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-840 000	0	840 000
Sum	-840 000	0	840 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 050 493	-336 483	714 011
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 890 493	336 483	-1 554 010
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

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



## Dalssvingen 20 AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	100 000	-336 483	-236 483
Årets resultat		-1 554 010	-1 554 010
<b>Egenkapital 31. desember 2018</b>	100 000	-1 890 493	-1 790 493

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapets aksjonærer har utestående på totalt kr 3 115 236 som står tilbake for annen gjeld. Reell egenkapital vurderes med det å være positiv. Se også note 10.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



## Dalssvingen 20 AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

#### Note 7 Ansvarlig lån

Selskapet kjøpte i 2017 tomten hvor rekkehuset står oppført av styrets leder og daglig leder. I forbindelse med kjøpet av tomt er det oppstått et lån fra selgerne til selskapet. Lånet er bokført som ansvarlig lån.

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.

I forbindelse med en rettssak mot daglig leder og styrets leder knyttet til andre prosjekter ble det registrert utleggsforretning i tomten eiendommen står på. Kravet er innfridd i forbindelse med oppgjør for salget av enhetene i februar 2019. Oppgjøret har redusert mellomværene med styrets leder og daglig leder med totalt kr 1 689 540. Utleggsforretningen er slettet i 2019.

#### Note 8 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 9 - Pantstillelser og garantier

For byggelån og garantistillelse er det stilt sikkerhet i eiendommen. Ved årsskiftet hadde selskapet trukket kr 11 131 100 av byggelånskreditten som har en limit på kr 11 000 000. Limiten er med det overtrukket med kr 131 100.

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.

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

#### Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2018	<u>kr 45 660 000</u>
Pantesikret restgjeld pr. 31.12.2018	<u>kr 11 131 100</u>
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	<u>kr 18 189 349</u>



## Dalssvingen 20 AS

### Noter til årsregnskapet for 2018

---

#### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Bademiljø Eiendom AS	NB Eiendomsforedling AS
<b>Gjeld</b>		
Lån pr 31.12.17	2 369 656	745 580
Leverandørgjeld pr 31.12.17	2 600 562	0
Sum	4 970 218	745 580
Kjøp gjennom året	4 763 591	0

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

Lånene er ikke renteberegnet i 2018 og står tilbake for annen gjeld. Se også note 6.