



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 249 589
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FJELLBOVEIEN AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: John Arne Grøslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 29.04.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 941 220	8 780 552
Sum inntekter		8 941 220	8 780 552
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	4	1 679 652	1 686 575
Annen driftskostnad	2	355 701	634 930
Sum kostnader		2 035 353	2 321 505
Driftsresultat		6 905 867	6 459 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 939	38 153
Sum finansinntekter		10 939	38 153
Annen rentekostnad	3	2 634 877	3 044 637
Sum finanskostnader		2 634 877	3 044 637
Netto finans		-2 623 938	-3 006 484
Ordinært resultat før skattekostnad		4 281 929	3 452 563
Skattekostnad på ordinært resultat	5	942 024	759 564
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 339 905	2 692 999
Årsresultat		3 339 905	2 692 999
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 339 905	2 692 999
Totalresultat		3 339 905	2 692 999
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	2 732 343	2 104 510
Avsatt til annen egenkapital	6	607 562	588 489
Sum overføringer og disponeringer		3 339 905	2 692 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	85 407 952	87 087 604
Maskiner og anlegg	4		
Sum varige driftsmidler		85 407 952	87 087 604
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	6 272 915	6 346 770
Sum finansielle anleggsmidler		6 272 915	6 346 770
Sum anleggsmidler		91 680 867	93 434 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			6 481
Andre kortsiktige fordringer		280 198	280 377
Sum fordringer		280 198	286 859
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 747 904	4 584 800
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 747 904	4 584 800
Sum omløpsmidler		4 028 102	4 871 658
SUM EIENDELER		95 708 969	98 306 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 588 647	5 981 085
Sum opptjent egenkapital		6 588 647	5 981 085
Sum egenkapital		6 688 647	6 081 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 013 059	1 841 696
Sum avsetninger for forpliktelser		2 013 059	1 841 696
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	83 235 000	84 577 500
Sum annen langsiktig gjeld		83 235 000	84 577 500
Sum langsiktig gjeld		85 248 059	86 419 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 312	15 819
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3	3 503 004	2 698 090
Annen kortsiktig gjeld		196 947	3 091 844
Sum kortsiktig gjeld		3 772 263	5 805 752
Sum gjeld		89 020 322	92 224 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 708 969	98 306 033



Årsregnskap

2020

Fjellboveien AS



Resultatregnskap			
Fjellboveien AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		8 941 220	8 780 552
Sum driftsinntekter		8 941 220	8 780 552
Avskrivning av driftsmidler	4	1 679 652	1 686 575
Annen driftskostnad	2	355 701	634 930
Sum driftskostnader		2 035 353	2 321 505
Driftsresultat		6 905 867	6 459 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		10 939	38 153
Rentekostnad	3	2 634 877	3 044 637
Resultat av finansposter		-2 623 938	-3 006 484
Ordinært resultat før skattekostnad		4 281 929	3 452 563
Skattekostnad på ordinært resultat	5	942 024	759 564
Ordinært resultat		3 339 905	2 692 999
Årsresultat		3 339 905	2 692 999
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	6	2 732 343	2 104 510
Avsatt til annen egenkapital	6	607 562	588 489
Sum overføringer		3 339 905	2 692 999


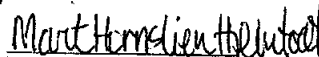
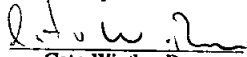



Balanse			
Fjellboveien AS			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	85 407 952	87 087 604
Sum varige driftsmidler		85 407 952	87 087 604
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	6 272 915	6 346 770
Sum finansielle anleggsmidler		6 272 915	6 346 770
Sum anleggsmidler		91 680 867	93 434 374
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 481
Andre kortsiktige fordringer		280 198	280 377
Sum fordringer		280 198	286 858
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 747 904	4 584 800
Sum omløpsmidler		4 028 102	4 871 658
Sum eiendeler		95 708 969	98 306 032



Balanse			
Fjellboveien AS			
	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	6 588 647	5 981 085
Sum opptjent egenkapital		6 588 647	5 981 085
Sum egenkapital		6 688 647	6 081 085
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 013 059	1 841 696
Sum avsetning for forpliktelser		2 013 059	1 841 696
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	83 235 000	84 577 500
Sum annen langsiktig gjeld		83 235 000	84 577 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 312	15 819
Gjeld til konsernselskap	3	3 503 004	2 698 090
Annen kortsiktig gjeld		196 947	3 091 844
Sum kortsiktig gjeld		3 772 263	5 805 753
Sum gjeld		89 020 322	92 224 949
Sum egenkapital og gjeld		95 708 969	98 306 034

Oslo 28/1-21
Styret i Fjellboveien AS

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

Fjellboveien AS Side 2



Fjellboveien AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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.

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

Skattekostnader 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

Morselskap er Fjellboveien Eiendomsinvest AS med forretningskontor i Sandakerveien 24 C, 0401 Oslo. Selskapet er ikke pliktig til å utarbeide konsernregnskap.

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	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisor, revisjon	13 000	13 162
Revisor, rådgivning	0	0
Sum	13 000	13 162

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 235 000	84 577 500

Lån i Danske Bank nedbetales med kr 2.685.000,-. Som følge av usikkerhet knyttet til Covid-19 ble det i 2020 avtalt avdragsfrihet på pantegjelden i 2. kvartal og 3. kvartal. Pantegjelden er i 2020 dermed nedbetalt med kr. 1.342.500,-. Av selskapets langsiktige gjeld til Danske Bank AS har kr. 69.810.000,- forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Fjellboveien AS

Noter 2020

Selskapet har pr 31.12.2020 fordring på morselskap, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, stor kr 6.272.915,-. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet, og lånet er i 2020 ikke renteberegnet. Lånet forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt. Selskapet har avgitt konsernbidrag til morselskap, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, stor kr 3.503.004,-. Beløpet er oppført som gjeld pr. 31.12.2020.

Renteswap

Selskapet har inngått følgende renteswap:

Rentesikret pr. 31.12.20 kr. 37.350.000 -.
Fastrente 1,25% til 15.09.2023.
Renteswapen er inngått for rentesikring av lån i Fjellboveien AS.

Sikret i panteobjekt med følgende verdier

	2020	2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	85 407 952	87 087 604

Note 4 Anleggsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygg	Driftsløsøre	Fast tekn. Installasjon bygg	Sum drifts- midler
Anskaffelseskost 31.12.19	29 692 773	54 558 593	120 145	11 769 670	96 141 181
Tilgang	-	-	-	-	-
Reklassifisert ved bruksendring	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.20	29 692 773	54 558 593	120 145	11 769 670	96 141 181
Akk.avskr. 31.12.19	-	-6 273 038	-120 145	-2 660 394	-9 053 577
Årets avskrivninger	-	-1 091 172	-	-588 480	-1 679 652
Akk. avskr. 31.12.20	-	-7 364 210	-120 145	-3 248 874	-10 733 229
Bokført verdi pr. 31.12.20	29 692 773	47 194 383	-	8 520 796	85 407 952
Avskrivning i %	0 %	2 %	20 %	10 %	

Note 5 Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	4 281 929	3 452 563
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-778 925	-754 471
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Avgitt konsernbidrag	-3 503 004	-2 698 090
Årets skattegrunnlag	0	2
herav betalbar skatt (22%)	0	0



Fjellboveien AS

Noter 2020

Årets skattekostnad består av	2020	2019
Betalbar skatt på selskapets inntekt	0	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	770 661	593 580
Samlet betalbar skatt	770 661	593 580
Endring utsatt skatt	171 363	165 984
Netto regnskapsmessig skattekostnad	942 024	759 564

Utsatt skatt	Endring	2020	2019
Anleggsmidler	-778 925	9 150 269	8 371 344
Avsetninger mv	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-778 925	9 150 269	8 371 344

Andre forskjeller:

Korreksjonsinntekt	0	0	0
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-778 925	9 150 269	8 371 344

Utsatt skatt/(skattefordel) (22 %) i balansen	-171 363	2 013 059	1 841 696
Utsatt skatt/(skattefordel) i resultatet	-171 363	2 013 059	1 841 696

Note 6 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	0	0	5 981 085	6 081 085
Årets resultat	0	0	0	3 339 905	3 339 905
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-2 732 344	-2 732 344
Egenkapital pr 31.12	100 000	0	0	6 588 647	6 688 647

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Aksjonærer pr 31.12.2020

	Antall
Fjellboveien Eiendomsinvest A	100
Totalt	100

Aksjonæren har pr 31.12.2020 lånt samlet kr 6.272.915,-. Det er for 2020 ikke belastet rente på lånet. Aksjonæren har ikke stillet sikkerhet for mottatt lån.



Fjellboveien AS

Noter 2020

Note 8 **Bundne midler**

Selskapet har per 31.12.2020 ingen bundne midler på selskapets bankkonti.

Note 9 **Krav**

Morselskapet, Fjellboveien Eiendomsinvest AS, 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 ble selskapet tilkjent en erstatning på 12,8 MNOK, i tillegg det meste av saksomkostninger. Fjellboveien Eiendomsinvest AS og motparten har begge anket saken til Lagmannsretten. Ankesaken skal behandles i Borgarting Lagmannsrett i mars 2021.

Note 10 **Salg av selskapet**

Selskapet, Fjellboveien AS, er besluttet solgt til Realkapital 43 AS, hvor kjøpekontrakt ble signert 14. januar 2021. Avtalt overtakelse av selskapet er 28. februar 2021.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Fjellboveien AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Fjellboveien AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 339 905. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 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.

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo - Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap - Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354

Dette dokumentet er signert med PAdES-format i PDF. Advokatfirmaet Signatur AS Signatur. Dette skan ikke merkes og det vedlegges med signatur og signering.



Revisjonspartner

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.

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 modifierer 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.



Revisjonspartner

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.

Oslo, 2. februar 2021
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Ryland, Trond

 **bankID**

Data og tid (UTC+01:00): Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.02.2021 10.44.27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.