



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 934 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: K28 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nypeveien 5
0874 OSLO

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.11.2020

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, 07.12.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		153 958	89 906
Sum inntekter		153 958	89 906
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	2	62 731	29 937
Sum kostnader		62 731	29 937
Driftsresultat		91 227	59 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3	8
Sum finansinntekter		3	8
Annen rentekostnad		9	
Sum finanskostnader		9	
Netto finans		-6	8
Ordinært resultat før skattekostnad	6	91 220	59 977
Skattekostnad på ordinært resultat	6	20 068	12 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 152	47 463
Årsresultat	11	71 152	47 463
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		71 152	47 463
Sum overføringer og disponeringer		71 152	47 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	16 602 304	15 996 506
Sum varige driftsmidler		16 602 304	15 996 506
Sum anleggsmidler		16 602 304	15 996 506
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer			50 000
Sum fordringer			50 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	209	24 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209	24 338
Sum omløpsmidler		209	74 338
SUM EIENDELER		16 602 512	16 070 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10, 11, 12	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	11	44 430	44 430
Sum innskutt egenkapital		74 430	74 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	11	76 722	5 570
Sum opptjent egenkapital		76 722	5 570
Sum egenkapital	11	151 152	80 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	16 375 011	15 930 078
Sum annen langsiktig gjeld		16 375 011	15 930 078
Sum langsiktig gjeld		16 375 011	15 930 078
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 875	6 359
Betalbar skatt		20 068	1
Kortsiktig konserngjeld		54 406	54 406
Sum kortsiktig gjeld		76 349	60 766
Sum gjeld		16 451 360	15 990 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 602 512	16 070 844



Noter 2019 K28 UTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Skatt

Skattekostnaden 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, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 10 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .

Note 3 - Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	I.A.	0
Pensjonsutgifter	I.A.	0
Annen godtgjørelse	I.A.	0

Selskapet har ikke hatt ansatte, og derav ingen lønnskostnader

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2019	15 996 506
Tilgang i året	605 797
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	16 602 303
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	16 602 303

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Lineær

Selskapet innehar eiendommen Kringkollen 28 i Oslo kommune. Eiendommen utvikles til borettslagsleiligheter. Eiendommen er pantsatt for MNOK 16 til fordel for morselskapets lånegiver, Nordea pr. 31.12.2019.

Eiendommen er ikke avskrevet i 2019.

Raymond Andre Hansen Orfjell er hjemmelsinnehaver av eiendommen, men det har ikke vært etablert rettsvern. Imidlertid vil selskapets advokatforbindelse nå sende skjøte til Statens Kartverk der Kringkollen 28 Borettslag blir hjemmelshaver til eiendommen. Søsterselskapene K28 Utvikling AS og Kringkollen 28 Borettslag er meldt fusjonert, og gjennomføringen av fusjonen vil skje i første halvdel av desember. Det har ikke kommet noen innsigelser til fusjonen d.d..

Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 0



Note 6 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	91 904	59 977
+/- Permanente forskjeller	0	(5 570)
Årets skattegrunnlag	91 904	54 407
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22/23%	20 219	12 514
Sum	20 219	12 514
+/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år	(1)	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	20 218	12 514
Betalbar skatt i skattekostnad	20 219	12 514
- Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	0	(12 513)
Betalbar skatt i balansen	20 219	1

Note 7 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 8 - Langsiktig konserngjeld

S20 Holding har ytet 16 375 011 i lån til K28 Utvikling AS. Dette og ny konserngjeld vil bli oppgjort ved ferdigstilling av Kringkollen 28 Borettslag innen 5 år.

Note 9 - Aksjekapital

Foretaket har 30 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Note 10 - Aksjonærer

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
S20 HOLDING AS	30	100,00%
Sum	30	100,00%

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2019	30 000	44 430	5 570	80 000
Årets resultat			71 152	71 152
Egenkapital 31.12.2019	30 000	44 430	76 722	151 152

Note 12 - Aksjeinnehav

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder	Raymond Andre Hansen Orfjell via Brocs AS	15
Styremedlem	Kai Ivar Vambeseth via Vambeseth Eiendom AS	15



Note 13 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet er meldt oppløst for ulovfestet fusjon med Kringkollen 28 Borettslag som overtakende selskap 2020.



Til generalforsamlingen i K28 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert K28 Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 71 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og 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 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 (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.

Presisering

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

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 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.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50
Telefax: 69 25 03 23
Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



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 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 revisjonskontroll 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

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 01.09.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Vi vil også presisere at selskapet pr. d.d. ikke har fått etablert endelig rettsvern på eiendommen, men at skjøte nylig har blitt sendt til Statens Kartverk for tinglysning på Kringkollen 28 Borettslag. Borettslaget er overtakende selskap i fusjon med K28 Utvikling AS, hvor kreditorfristen, før vedtak om gjennomføring, utløper 6 uker regnet fra kunngjøringsdato pr. 20.10.2020, jfr. note 4.

Moss, den 30. november 2020

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor