



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 650 092
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: KS EIENDOMSPART DRAMMENSVEIEN 10
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6
0161 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: Birgit Øygarden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2020

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, 14.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 377 571	7 178 972
Sum inntekter		7 377 571	7 178 972
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	432 832	432 832
Annen driftskostnad	2	829 180	376 842
Sum kostnader		1 262 012	809 674
Driftsresultat		6 115 558	6 369 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 311	28 050
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		281 117	236 408
Annen finanskostnad		1 821	1 877
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-237 627	-210 234
Ordinært resultat før skattekostnad		5 877 932	6 159 064
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 877 932	6 159 064
Årsresultat		5 877 932	6 159 064
Totalresultat		5 877 932	6 159 064
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 877 932	6 159 064
Sum overføringer og disponeringer		5 877 932	6 159 064



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	30 919 671	31 352 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	37 080	37 080
Sum varige driftsmidler		30 956 751	31 389 583
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 956 751	31 389 583
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		196 206	
Andre fordringer		136 263	172 554
Sum fordringer		332 470	172 554
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 605	1 098 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 605	1 098 459
Sum omløpsmidler		1 100 075	1 271 013
SUM EIENDELER		32 056 826	32 660 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	10 600 000	10 600 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		10 600 000	10 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	11 851 635	12 473 704
Sum opptjent egenkapital		11 851 635	12 473 704
Sum egenkapital		22 451 635	23 073 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	9 453 640	9 453 640
Sum annen langsiktig gjeld		9 453 640	9 453 640
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 670	112 558
Skyldige offentlige avgifter			10 621
Annen kortsiktig gjeld		12 881	10 073
Sum kortsiktig gjeld		151 551	133 252
Sum gjeld		9 605 191	9 586 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 056 826	32 660 596



ÅRSREGNSKAP

2019

KS Eiendomspart Drammensveien 10

Organisasjonsnr.: 952650092



ÅRSBERETNING 2019

for

KS Eiendomspart Drammensveien 10

Eiendomsmarkedet

Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet var i all vesentlighet stabil og positiv i 2019. Transaksjonsmarkedet endte på omkring kr 100 milliarder, som er det nest høyeste nivået målt noensinne. Yield-utviklingen var relativt flat, på samme måte som i 2018. Verdiutviklingen var positiv for kontor og logistikk, mens handelseiendommer fikk et noe økt avkastningskrav.

Kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum absorberte 208 000 kvm i 2019, en økning på 23 prosent fra 2018. Av dette utgjorde konvertering av kontorarealer til bolig rundt 74 000 kvm. Sysselsettingen økte med omlag 20 000 personer i 2019, en større økning enn for fjoråret. Ved utgangen av 2019 stod omkring 424 000 kvm av kontorlokaler i regionen ledig, en reduksjon på 13 prosent fra allerede lave nivåer i 2018. Arealledigheten innen kontor utgjorde dermed 4,4 prosent ved utgangen av 2019 mot 5,0 prosent på samme tidspunkt i 2018. Fallende ledighet og begrenset tilbudsside har bidratt til økende leiepriser også i 2019. Leieprisene forventes imidlertid å komme under press i årene som kommer, først og fremst som følge av koronapandemien, men også som følge av økning i ferdigstilte arealer.

Utfordringene i butikkutleiemarkedet fortsatte gjennom 2019, som en følge av endrede forbrukerpreferanser og fortsatt vekst i netthandel. Koronakrisen har, fra og med mars 2020, medført sterkt reduserte volumer i varehandelen.

Virksomhet og utleiestatus

Selskapet eier Henrik Ibsens gate 36 i Oslo. Eiendommen leies ut til næringsvirksomhet.

Gjenværende snittleietid på utleide arealer var 5,3 år per 31.12.2019.

Resultat og soliditet

Totale leieinntekter ble kr 7,38 mill. i 2019, mot kr 7,18 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig indeksregulering av leiebeløpene. Litt over 200 kvm kontorarealer er ledig i eiendommen.

Driftskostnad eiendommer og prosjekter ble kr 0,47 mill. (2018: kr 0,03 mill.). Økningen skyldes hovedsakelig høyere reparasjon og vedlikeholdskostnader.

Det er kostnadsført kr 0,01 mill. i rehabiliteringskostnader. (2018: kr 0,00 mill.).

Netto finanskostnad ble kr 0,24 mill. (2018: kr 0,21 mill.).

Totalkapitalen var kr 32,06 mill pr 31.12.2019, mot kr 32,66 mill. i fjor. Egenkapitalandelen var 70% pr. 31.12.2019.



Finansiering og likviditet

Selskapets pantelån utgjorde kr 9,45 mill. pr. 31.12.2019. Restløpetid på lånet er ca 9 år. Lånet har kortsiktig rentebinding og rentekostnaden fremover vil derfor avhenge av utviklingen i pengemarkedet.

Det ble utbetalt kr 6,50 mill. til deltakerne i 2019. Selskapets likviditetssituasjon er tilfredstillende.

Andelseiere/styret/ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre har tre medlemmer. Det er ikke kvinner representert i selskapets styre.

Ved årsskiftet var selskapet eiet av totalt 11 andelseiere. Største andelseier er Victoria Eiendom konsern med 389 andeler, det vil si 97,25 % av det totale antall som er 400.

Styrets medlemmer representerer ved årsskiftet 389 andeler.

Selskapets virksomhet medfører kun ubetydelig påvirkning av det ytre miljø.

Forslag til anvendelse av årsoverskuddet

Styret foreslår at årsoverskuddet på kr 5.877.932 overføres til selskapets egenkapital.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

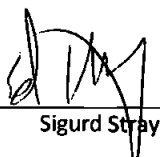
Hendelser etter regnskapsårets utgang

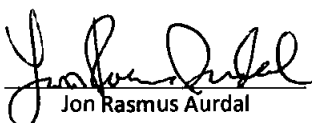
Det er ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets utgang som er vesentlige for bedømmelse av selskapets finansielle stilling og resultatet av virksomheten, utover spredningen av koronaviruset som har ført til en pandemi med store konsekvenser for samfunn og økonomi i Norge og internasjonalt. Dette medfører økt riskiko for at selskapet leietakere får lavere evne til å betale husleie.

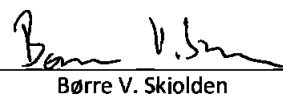
Oslo,

31.12.2019/12.05.2020

Styret i KS Eiendomspart Drammensveien 10


Sigurd Stray


Jon Rasmus Aurdal


Børre V. Skjolden



Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Leieinntekt		7 377 571	7 178 972
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		<u>-474 874</u>	<u>-29 554</u>
BRUTTO DRIFTSRESULTAT		6 902 697	7 149 418
Rehabiliteringskostnad		-5 730	0
Annen driftskostnad	2	-348 577	-347 288
Avskrivning på varige driftsmidler	1	<u>-432 832</u>	<u>-432 832</u>
DRIFTSRESULTAT		6 115 558	6 369 298
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		45 311	28 050
Annen rentekostnad		-281 117	-236 408
Annen finanskostnad		<u>-1 821</u>	<u>-1 877</u>
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-237 627	-210 234
ÅRSRESULTAT		5 877 932	6 159 064
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		<u>5 877 932</u>	<u>6 159 064</u>
SUM OVERFØRINGER		5 877 932	6 159 064



Balanse pr. 31.12.

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter	1,3	2 600 000	2 600 000
Bygninger	1,3	28 319 671	28 752 503
Maskiner, inventar og kunst	1	37 080	37 080
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		30 956 751	31 389 583
SUM ANLEGGSMIDLER		30 956 751	31 389 583
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		196 206	0
Andre fordringer		136 263	172 554
SUM FORDRINGER		332 470	172 554
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		767 605	1 098 459
SUM BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		767 605	1 098 459
SUM OMLØPSMIDLER		1 100 075	1 271 013
SUM EIENDELER		32 056 826	32 660 596



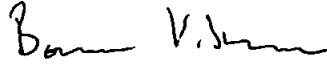
Balanse pr. 31.12.

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital	4	<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	<u>11 851 635</u>	<u>12 473 704</u>
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		<u>11 851 635</u>	<u>12 473 704</u>
SUM EGENKAPITAL		<u>22 451 635</u>	<u>23 073 704</u>
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	<u>9 453 640</u>	<u>9 453 640</u>
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		<u>9 453 640</u>	<u>9 453 640</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 670	112 558
Skyldige offentlige avgifter		0	10 621
Annen kortsiktig gjeld		<u>12 881</u>	<u>10 073</u>
SUM KORTSIKTIG GJELD		<u>151 551</u>	<u>133 252</u>
SUM GJELD		<u>9 605 191</u>	<u>9 586 892</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>32 056 826</u>	<u>32 660 596</u>

Oslo 31.12.2019/12.05.2020


Sigurd Borden Stray
Styrets leder


Jon Rasmus Aurdal
Styremedlem


Børre V. Skjolden
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet er avlagt etter unntaksbestemmelsene for små foretak. Selskapet følger for øvrig de samme prinsipper som konsernet benytter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Leieinntekt

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjeningen.

Rehabiliteringskostnader

Kostnader ved oppgradering av eiendommer blir i regnskapet henført til følgende grupper:

- løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader
- skattemessige utgiftsførbare rehabiliteringskostnader
- skattemessige aktiveringspliktige rehabiliteringskostnader

De to førstnevnte gruppene kostnadsføres i regnskapet, henholdsvis under postene "driftskostnad eiendom og prosjekt" og "rehabiliteringskostnad", mens beløp i sistnevnte gruppe i utgangspunktet aktiveres i regnskapet. Det gjøres en vurdering av alle oppgraderinger for å sikre en fornuftig regnskapsmessig behandling.

Pensjon

Forpliktelser knyttet til pensjoner over drift (direkte pensjoner) balanseføres.



KS EIENDOMSPART DRAMMENSVEIEN 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2019

Note 4 - Egenkapital

Bunden selskapskapital utgjør kr 8.720.000,-.

Den totale selskapskapitalen, kr 21.800.000,-, er fordelt på følgende måte:

Komplementarens andel	109 000	0,5 %
Kommandittistenes andel	21 691 000	99,5 %
	<u>21 800 000</u>	<u>100,0 %</u>

Spesifikasjon av selskapets egenkapital	2019	2018
Selskapskapital pr. 01.01.	21 800 000	21 800 000
Ikke innkalt kapital	(11 200 000)	(11 200 000)
Innkalt kapital	<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
Annen egenkapital 01.01.	12 473 704	13 314 640
Utbetalt til deltakerne	(6 500 000)	(7 000 000)
Årets resultat	5 877 932	6 159 064
Annen egenkapital 31.12.	<u>11 851 635</u>	<u>12 473 704</u>

Morselskapet Victoria Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der KS EP Drammensveien 10 inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan utleveres fra selskapets kontor i Olav Vs gate 6, Oslo.

Note 5 - Regnskaps- og skattemessige forskjeller

Inntektsfastsettelse	2019	2018	
Årets overskudd	5 877 932	6 159 064	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	(301 929)	(356 243)	
Årets skattegrunnlag	<u>5 576 003</u>	<u>5 802 821</u>	
Midlertidige forskjeller pr. 31.12	2019	2018	Endring
Regnskapsmessig verdi anleggsmidler	30 956 751	31 389 583	
Skattemessig verdi anleggsmidler	<u>21 533 646</u>	<u>22 268 407</u>	
Midlertidig forskjell anleggsmidler	<u>9 423 105</u>	<u>9 121 176</u>	(301 929)
Regnskapsmessig verdi fordringer	332 469	172 554	
Skattemessig verdi fordringer	<u>332 469</u>	<u>172 554</u>	
Midlertidig forskjell fordringer	<u>0</u>	<u>0</u>	0
Netto midlertidige forskjeller	<u>9 423 105</u>	<u>9 121 176</u>	(301 929)



Til selskapsmøtet i KS Eiendomspart Drammensveien 10

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KS Eiendomspart Drammensveien 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - KS Eiendomspart Drammensveien 10

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 med revisjonen 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/revisionsberetninger>

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Erik Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Andersen, Erik	BANKID_MOBILE	2020-05-13 12:59

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

- This file is sealed with a digital signature.
- The seal is a guarantee for the authenticity of the document.