



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 07.05.2018 - 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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.07.2019

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		89 906	
Sum inntekter		89 906	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	8	29 937	
Sum kostnader		29 937	
Driftsresultat		59 969	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	
Sum finansinntekter		8	
Netto finans		8	
Ordinært resultat før skattekostnad		59 977	0
Skattekostnad på ordinært resultat	9	12 514	
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 463	0
Årsresultat		47 463	0
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		41 893	
Annen egenkapital		5 570	
Sum overføringer og disponeringer		47 463	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	15 996 506	
Sum varige driftsmidler		15 996 506	
Sum anleggsmidler		15 996 506	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		50 000	
Sum fordringer		50 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 338	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 338	
Sum omløpsmidler		74 338	0
SUM EIENDELER		16 070 844	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	2, 3	30 000	
Annen innskutt egenkapital		44 430	
Sum innskutt egenkapital		74 430	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 570	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		5 570	
Sum egenkapital	4	80 000	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	15 930 078	
Sum annen langsiktig gjeld		15 930 078	
Sum langsiktig gjeld		15 930 078	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 359	
Betalbar skatt	9	1	
Kortsiktig konserngjeld		54 406	
Sum kortsiktig gjeld		60 766	
Sum gjeld		15 990 844	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 070 844	0



Til generalforsamlingen i K28 Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert K28 Utvikling ASs årsregnskap som viser et overskudd på kr 47 463. 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 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.

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 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/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 bokføringskikk i Norge.

Moss, den 18. juli 2019
Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor



Noter 2018 K28 Utvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 2017 til 2018.



Note 1 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

Spesifikasjon immaterielle eiendeler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	
Tilgang i året	15 996 506
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	15 996 506
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 01.01.2018	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2018	15 996 506

Selskapet innehar eiendommen Kringkollen 28 i Oslo kommune. Eiendommen utvikles til borettslagsleiligheter. Eiendommen er pantsatt for MNOK 16 til fordel for morselskapets långiver, Nordea, pr. 31.12.2018.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Foretakets aksjer er fordelt på én aksjeklasse

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinære	30	30 000

Styrets leder i selskapet, Raymond Andre Orfjell Hansen, og styremedlem, Kai Ivar Vambeseth, er indirekte aksjonærer i selskapet via sine holdingselskaper som eier morselskapt (50/50).

Note 3 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12. 2018

Foretaket har én aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
S20 Holding AS	30	100%

Note 4 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Økning AK/overkurs	30 000	0	0	30 000
Reduksjon annen innskutt EK	0	(5 570)	0	(5 570)
Årets resultat	0	0	47 463	47 463
Konsernbidrag	0	50 000	(41 893)	8 107
Egenkapital 31.12.2018	30 000	44 430	5 570	80 000

Note 5 - Langsiktig konserngjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til morselskapet pålydende kr 15 930 078. Lånet er usikret, men morselskapets långiver har pant i selskapets eiendom, jfr. note 1. Lånet er ikke rentebelastet i 2018. Det er ikke avtalt noe eksakt forfallstidspunkt ennå.



Note 6 - Lønnskostnader, ytelser til ledende personer m.v.

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 7 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 8 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 0. Honorar for annen bistand utgjør kr 0.

Note 9 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt

	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	59 977
+/- Permanente forskjeller	(5 570)
Årets skattegrunnlag	54 407

Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	12 514
Sum	12 514

Skattekostnad i resultatregnskapet

Betalbar skatt i skattekostnad	12 514
--------------------------------	--------

-Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	(12 513)
-------------------------------------------	----------

Betalbar skatt i balansen

1