



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 950 639
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: SANDSLIMARKA 55 HJEMMEL KS
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C
5058 BERGEN

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: Roger Drange
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2019

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, 07.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	3 599 011	925 639
Sum inntekter		3 599 011	925 639
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	3 709 125	1 808 138
Annen driftskostnad	8	5 760 492	2 718 177
Sum kostnader		9 469 617	4 526 315
Driftsresultat		-5 870 606	-3 600 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		13 940	293
Sum finansinntekter		13 940	293
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 587 805	1 073 230
Annen finanskostnad		2 941	1 200
Sum finanskostnader		2 590 746	1 074 430
Netto finans		-2 576 806	-1 074 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 447 412	-4 674 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 447 412	-4 674 813
Årsresultat		-8 447 412	-4 674 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra annen egenkapital	9	-8 447 412	-4 674 813
Sum overføringer og disponeringer		-8 447 412	-4 674 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	242 616 892	97 997 372
Sum varige driftsmidler		242 616 892	97 997 372
Sum anleggsmidler		242 616 892	97 997 372
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		3 221 893	5 739 896
Sum fordringer		3 221 893	5 739 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 883 954	116 806
Sum omløpsmidler		7 105 847	5 856 702
SUM EIENDELER		249 722 739	103 854 074
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 9, 10	5 106 671	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 106 671	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	42 136 469	25 665 060
Sum opptjent egenkapital		42 136 469	25 665 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		47 243 140	28 665 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	32 573 217	20 288 774
Sum annen langsiktig gjeld		32 573 217	20 288 774
Sum langsiktig gjeld		32 573 217	20 288 774
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	4	169 906 382	54 900 240
Sum kortsiktig gjeld		169 906 382	54 900 240
Sum gjeld		202 479 599	75 189 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 722 739	103 854 074



Sandsligården KS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	1 457 424	0
Annen driftsinntekt	2	2 141 587	925 639
Sum driftsinntekter		<u>3 599 011</u>	<u>925 639</u>
Driftskostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	3 709 125	1 808 138
Annen driftskostnad	8	5 760 492	2 718 177
Sum driftskostnader		<u>9 469 617</u>	<u>4 526 315</u>
Driftsresultat		<u>-5 870 606</u>	<u>-3 600 676</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 398	293
Annen finansinntekt		2 542	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	2 587 805	1 073 230
Annen rentekostnad		215	0
Annen finanskostnad		2 726	1 200
Resultat av finansposter		<u>-2 576 806</u>	<u>-1 074 137</u>
Årsresultat		<u>-8 447 412</u>	<u>-4 674 813</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fra annen egenkapital	9	<u>-8 447 412</u>	<u>-4 674 813</u>
Sum disponert		<u>-8 447 412</u>	<u>-4 674 813</u>



Sandsligården KS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	242 616 892	97 997 372
Sum varige driftsmidler		<u>242 616 892</u>	<u>97 997 372</u>
Sum anleggsmidler		<u>242 616 892</u>	<u>97 997 372</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		<u>3 221 893</u>	<u>5 739 896</u>
Sum fordringer		<u>3 221 893</u>	<u>5 739 896</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 883 954</u>	<u>116 806</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 105 847</u>	<u>5 856 702</u>
Sum eiendeler		<u>249 722 739</u>	<u>103 854 074</u>



Sandsligården KS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	6, 9, 10	<u>5 106 671</u>	<u>3 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>5 106 671</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9, 10	<u>42 136 469</u>	<u>25 665 060</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>42 136 469</u>	<u>25 665 060</u>
Sum egenkapital		<u>47 243 140</u>	<u>28 665 060</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til selskap isamme konsern	4	<u>32 573 217</u>	<u>20 288 774</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>32 573 217</u>	<u>20 288 774</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	4	151 587 061	54 647 314
Annen kortsiktig gjeld		<u>18 319 321</u>	<u>252 926</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>169 906 382</u>	<u>54 900 240</u>
Sum gjeld		<u>202 479 599</u>	<u>75 189 014</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>249 722 739</u>	<u>103 854 074</u>

Bergen, 9. mai 2019

Gro Kristin Boge
Styrets leder

Anders Tom Aagenæs
Styremedlem

Tor Arild Bolstad
Styremedlem

Ole-Christian Knudsen
Daglig leder



Sandsligården KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av eiendommer. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

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.

Skatt

Det er i skattenoten foretatt beregninger av skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne. Videre er det opplyst om midlertidige forskjeller som har betydning for deltagerens fastsettelse av skattemessige verdier av andelene.



Sandsligården KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 2 - Leieinntekter

Selskapets inntekter består av leieinntekter og andre driftsinntekter. Andre driftsinntekter består av viderefakturerte felleskostnader. All inntekt er i Norge og gjelder utleie av kontoreiendom.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Tekniske installasjoner	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 31.12.2017	114 119 462	845 800	11 363 353	0	126 328 615
Anskaffelseskost tilkommet ved fusjon	41 441 453	900 362	3 509 764	20 000	45 871 579
Anskaffelseskost 01.01.2018	155 560 915	1 746 162	14 873 117	20 000	172 200 194
Tilganger	53 950 334	543 000	48 766 068	0	103 259 402
MVA-justering	46 711	0	27 370	0	74 081
Oppskrivning ved fusjon	9 508 727	0	0	0	9 508 727
Anskaffelseskost 31.12.2018	219 066 687	2 289 162	63 666 555	20 000	285 042 404
Akk. avskrivning 31.12.2018	-36 794 170	0	-5 631 341	0	-42 425 511
Balansført pr. 31.12.2018	182 272 517	2 289 162	58 035 214	20 000	242 616 893
Årets avskrivninger	1 811 890	0	1 897 235	0	3 709 125

Bygninger behandles i samsvar med øvrig eiendomsportefølje i DNB Livsforsikring AS og avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 100 år. Tekniske installasjoner avskrives lineært over en forventet økonomisk levetid på 20 år. Tomter avskrives ikke.

Selskapet har fusjonert med KS Sandsligården 2 (965623728) i 2018. Se note 10 for ytterligere informasjon vedr. fusjonen.

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

<i>Langsiktig gjeld</i>	2018	2017
DNB Kontor AS	32 573 217	20 288 774
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2018	2017
DNB Kontor AS	119 230 750	54 647 314
DNB Eiendomsholding AS	32 356 311	0
Sum	<u>151 587 061</u>	<u>54 647 314</u>

Det eksisterer ingen pantstillelser, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern.



Sandsligården KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 5 - Nærstående parter

	2018	2017
Betalt forvaltningshonorar til DNB Næringsseiendom AS	543 466	265 266
Rentekostnad DNB Kontor AS	2 442 586	1 073 230
Rentekostnad DNB Eiendomsholding AS	145 218	0

Note 6 - Deltakere

Selskapet har 2 deltakere:

	Eierandel
DNB Eiendomsholding AS	90,00%
DNB Kontor Forvaltning AS	10,00%
Sum	

DNB Livsforsikring AS, morselskapet til DNB Eiendomsholding AS, utarbeider konsernregnskap. DNB Livsforsikring AS har forretningskontor i Bergen hvor en kan få utlevert konsernregnskapet. Det fremlagte regnskapet for DNB Livsforsikring AS representerer både selskaps- og konsernregnskap.

Note 7 - Skattekostnad

<i>Beregning av årets skattegrunnlag</i>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	-8 447 412	-4 674 813
Fordelt på deltakerne i KS Sandsligården 2	792 952	0
Endring i midlertidige forskjeller	-17 623 020	-681 396
Skattepliktig inntekt til fordeling på deltagerne *	<u>-25 277 480</u>	<u>-5 356 209</u>

<i>Midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	242 616 892	97 997 372
Skattemessig verdi driftsmidler	-192 289 003	-65 292 502
Midlertidige forskjeller	<u>50 327 889</u>	<u>32 704 870</u>

* Ordinær overskuddsbeskatning skjer på deltagers hånd.

Selskapet har fusjonert med KS Sandsligården 2 (965623728) i 2018. Skattemessig resultat frem til fusjonstidspunkt er fordelt på deltakerne i overdragende selskap. Se note 10 for ytterligere informasjon vedr. fusjonen.



Sandsligården KS

Noter til regnskapet for 2018

Note 8 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre næstående parter.

<i>Kostnadsført godtgjørelse til revisor ekskl. mva fordeler seg slik:</i>	2018	2017
Revisjon	15 473	8 330
Andre tjenester	<u>34 398</u>	<u>7 833</u>
Sum	<u>49 871</u>	<u>16 163</u>

Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon av selskapets egenkapital

	Selskapskapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	3 000 000	25 665 060	28 665 060
Årsresultat	0	-8 447 412	-8 447 412
Tilkommet ved fusjon	<u>2 106 671</u>	<u>24 918 821</u>	<u>27 025 492</u>
Egenkapital 31.12.2018	<u>5 106 671</u>	<u>42 136 469</u>	<u>47 243 140</u>

Note 10 - Fusjon

Selskapet er fusjonert med overdragende selskap KS Sandsligården 2 (965623728) i 2018. Regnskapsmessig virkningstidspunkt er satt til 01.01.2018. Skattemessig virkningstidspunkt er 04.12.2018. Reglene om skattefri fusjon er lagt til grunn.

Fusjonen er gjennomført uten annet vederlag enn utstedelse av andeler i overtakende selskap. Deltakersammensetningen var identisk i overtakende og overdragende selskap. Deltakernes skatteposisjoner er overført fra overdragende til overtakende selskap. For inntektsåret 2018 frem til skattemessig virkningstidspunkt har deltakerne har fått allokert sin andel av inntekt fra overdragende selskap.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 55 21 30 01

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sandsligården KS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandsligården KS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 regnskapskikk 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

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 regnskapskikk 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bergen, 9. mai 2019

ERNST & YOUNG AS


Kjetil Håverdstun
statsautorisert revisor