



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 520 339
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: KS ULVENVEIEN 75
Forretningsadresse: Bygdøy allé 2
0257 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: Øystein Von Krogh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2020

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, 27.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 681 576	4 651 748
Sum inntekter		4 681 576	4 651 748
Kostnader			
Varekostnad		51 774	105 313
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 630 393	2 472 121
Annen driftskostnad	2, 9	1 724 767	1 945 476
Sum kostnader		4 406 933	4 522 911
Driftsresultat		274 643	128 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 624	-2 138
Annen finansinntekt		287 135	10 830
Sum finansinntekter		288 760	8 692
Annen rentekostnad		1 218 892	1 161 921
Annen finanskostnad			8 094
Sum finanskostnader		1 218 892	1 170 015
Netto finans		-930 133	-1 161 323
Ordinært resultat før skattekostnad		-655 490	-1 032 486
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-655 490	-1 032 486
Årsresultat		-655 490	-1 032 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	45 453 000	40 147 750
Sum varige driftsmidler		45 453 000	40 147 750
Sum anleggsmidler		45 453 000	40 147 750
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	174 908	221 044
Andre fordringer		241 891	46 140
Konsernfordringer			521 416
Sum fordringer		416 799	788 600
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	199 261	82 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		199 261	82 569
Sum omløpsmidler		616 060	871 169
SUM EIENDELER		46 069 060	41 018 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	704 000	704 000
Sum innskutt egenkapital		704 000	704 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		10 072 768	9 417 279
Sum opptjent egenkapital		-10 072 768	-9 417 279
Sum egenkapital	5, 11	-9 368 768	-8 713 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 875 000	30 625 000
Langsiktig konserngjeld	6	25 246 349	16 011 145
Sum annen langsiktig gjeld		54 121 349	46 636 145
Sum langsiktig gjeld		54 121 349	46 636 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		470 561	143 767
Skyldige offentlige avgifter			16 967
Kortsiktig konserngjeld			1 700 000
Annen kortsiktig gjeld		845 918	1 235 318
Sum kortsiktig gjeld		1 316 479	3 096 052
Sum gjeld		55 437 829	49 732 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 069 060	41 018 919



Til selskapsmøtet i KS Ulvenveien 75

Uavhengig revisors beretning Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KS Ulvenveien 75' årsregnskap som viser et underskudd på kr 655 490. 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.

Styret 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 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.

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



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 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.

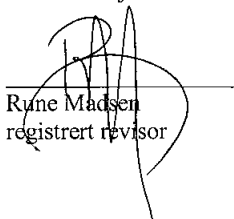
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

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 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.

Moss, 28. august 2020
Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
registrert revisor



Noter 2019 KS ULVENVEIEN 75

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

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

Kommandittselskaper skal ikke betale eller regnskapsføre skatt, da skatten utlignes hos deltakerne og betales av de.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasninger	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2019	28 200 000	20 207 720	2 280 025	50 687 745
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2019	28 200 000	20 207 720	2 280 025	50 687 745
Akk.avskrivninger 31.12.2019	(3 243 000)	(10 867 647)	(201 708)	(14 312 355)
Årets avskrivninger	(564 000)	(2 020 772)	(45 621)	(2 630 393)
Balanseført verdi pr. 31.12.2019	24 957 000	9 340 073	2 078 317	36 375 390
Levetid (avskrivningssats)	50 år	10 år	50 år	

I tillegg til ovennevnte er det balanseført utviklingskostnader på et prosjekt med kr 9 077 610 ("Anlegg under utførelse").

Selskapet har tinglyst hjemmel til festerett til Ulvenveien 75, gnr 122, bnr 179 i Oslo kommune.

Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke fra hjemmelshaver, som er KLP Einedomsinvest AS.

Eiendommen er pantsatt til fordel for flere låneopptak i morselskapet, Mondrian AS.

Note 2 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	174 908	221 044
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Netto oppførte kundefordringer	174 908	221 044

Note 3 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 7.

Note 4 - Informasjon om deltakere

Deltakere i selskapet per 31.12.2019:

Navn	Eierandel
Mondrian AS	90 %
Floors AS	10 %
Sum	100 %

Floors AS er komplementar i selskapet.

Selskapets enestyre og daglig leder er Øystein Von Krogh, som er eneaksjonær og styrets leder i Mondrian AS.

Note 5 - Egenkapital

All selskapskapital er innbetalt.

Av selskapskapital og den enkelte deltakers innskudd er 40%, tilsvarende kr 281 600, bundet egenkapital.

Selskapskapitaler er fordelt mellom de to deltagerne på følgende måte:



	Eierandel	Bundet	Fri selskapskapital	Total
		selskapskapital		selskapskapital
Mondrian AS	90 %	253 440	380 160	633 600
Floors AS	10 %	28 160	42 240	70 400
Sum	100 %	281 600	422 400	704 000

Spesifikasjon egenkapital	Innbetalt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	704 000	(9 417 279)	(8 713 279)
Årets resultat	0	(655 490)	(655 490)
Egenkapital 31.12.2019	704 000	(10 072 769)	(9 368 769)

Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 875 000	30 625 000
Ansvarlig lån til morselskapet	16 011 145	16 011 145
Annen gjeld til morselskapet	9 235 204	0
Sum	54 121 349	46 636 145
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	45 453 000	40 147 750
Sum	45 453 000	40 147 750

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjon forfaller innen fem år regnet fra regnskapsårets slutt. Totalpantet utgjorde MNOK 86 pr. 31.12.2019. Lånet er refinansiert i 2020.

Ansvarlig lån er til deltaker og morselskapet, Mondrian AS. Lånet står tilbake for all annen gjeld som selskapet har. Lånet er usikret, men ikke rentebelastet. Lånet forfaller pr. 23.12.2023.

Note 7 - Lønnskostnader m.v.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2019	2018
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	0

Foretaket har ikke hatt ansatte i 2019 foruten daglig leder (ulønnet arbeidsinnsats).

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer eller styret.

Note 8 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 9 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 20 245. Honorar for annen bistand utgjør kr 3 437,50.



Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	(980 022)	(1 816 913)	836 891
Omløpsmidler	58 240	0	58 240
Sum midlertidige forskjeller	(921 782)	(1 816 913)	895 131

Kommandittselskaper skal ikke betale eller regnskapsføre skatt, da skatten utlignes hos deltakerne og betales av de.

Note 11 - Fortsatt drift

Balanseført egenkapital i selskapet er negativ, og det skyldes underskudd i selskapet de siste årene fordi eiendommen har vært en utviklingseiendom og ikke vært fullt utleiet. Gjeld til deltakere/andre konsernselskaper overstiger langt det udekkede tapet, og det ansvarlige lånet står tilbake for annen gjeld som selskapet har. Det er også merverdier i selskapets eiendom. Fortsatt drift er derfor forsvarlig.

Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet er ikke vesentlig påvirket av Covid 19 i 2020.