



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 520 339
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: KS ULVENVEIEN 75
Forretningsadresse: Bygdøy allé 2
0257 OSLO

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: Espen Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2019

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 651 748	5 089 338
Sum inntekter		4 651 748	5 089 338
Kostnader			
Varekostnad		105 313	264 466
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 472 121	2 472 121
Annen driftskostnad	2, 9	1 945 476	2 120 176
Sum kostnader		4 522 911	4 856 763
Driftsresultat		128 837	232 575
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-2 138	572
Annen finansinntekt		10 830	-5 189
Sum finansinntekter		8 692	-4 617
Annen rentekostnad		1 161 921	1 144 887
Annen finanskostnad		8 094	615
Sum finanskostnader		1 170 015	1 145 502
Netto finans		-1 161 323	-1 150 119
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 032 486	-917 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 032 486	-917 544
Årsresultat		-1 032 486	-917 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	40 147 750	40 396 119
Sum varige driftsmidler		40 147 750	40 396 119
Sum anleggsmidler		40 147 750	40 396 119
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	221 044	1 436 872
Andre fordringer		46 140	6 140
Konsernfordringer		521 416	4 120 000
Sum fordringer		788 600	5 563 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	82 569	110 988
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 569	110 988
Sum omløpsmidler		871 169	5 674 000
SUM EIENDELER		41 018 919	46 070 118
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	2018	2017
Udekket tap		9 417 279	8 384 793
Sum opptjent egenkapital		-9 417 279	-8 384 793
Sum egenkapital	5, 11	-8 713 279	-7 680 793
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	30 625 000	32 375 000
Langsiktig konserngjeld	6		16 011 145
Ansvarlig lånekapital	6	16 011 145	
Sum annen langsiktig gjeld		46 636 145	48 386 145
Sum langsiktig gjeld		46 636 145	48 386 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 767	159 073
Skyldige offentlige avgifter		16 967	65 364
Kortsiktig konserngjeld		1 700 000	
Annen kortsiktig gjeld, herav konsern: kr 30 000		1 235 318	5 140 329
Sum kortsiktig gjeld		3 096 052	5 364 766
Sum gjeld		49 732 197	53 750 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 018 919	46 070 118



Til selskapsmøtet i KS Ulvenveien 75

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert KS Ulvenveien 75's årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 032 486. 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 rettvise 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 11 i regnskapet, som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 1 032 486 i regnskapsåret 2018, og at selskapets negative egenkapital utgjør kr 8 713 279 pr. 31.12.2018. Som angitt i note 11, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 11, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

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



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 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. Betyggende 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 bokføringsskikk i Norge.

Moss, 3. juni 2019

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor



Noter 2018 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.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

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 2017 til 2018.



Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasninger	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2018	28 200 000	18 625 000	2 280 025	49 105 025
Tilgang i året	0	1 582 720	0	1 582 720
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2018	28 200 000	20 207 720	2 280 025	50 687 745
Akk.avskrivninger 31.12.2018	(2 679 000)	(8 846 875)	(156 087)	(11 681 962)
Årets avskrivninger	(564 000)	(1 862 500)	(45 621)	(2 472 121)
Balansført verdi pr. 31.12.2018	25 521 000	11 360 845	2 123 938	39 005 783
Levetid (avskrivningssats)	50 år	10 år	50 år	

I tillegg er det balansført utviklingskostnader på et prosjekt med kr 1 141 967 ("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.

Note 2 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2018.

Spesifikasjon kundefordringer	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	221 044	1 436 872
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	221 044	1 436 872

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 31.12.2018

Navn	Eierandel
Daimyo Eiendom AS	90 %
Daimyo Management AS	10 %
	100 %

Konsernspissen, Peak XV AS, innehar 100% av aksjene i Daimyo AS. Daimyo AS innehar 100 % av aksjene i Daimyo Eiendom AS og i Daimyo Management AS.

Eierselskaper, og indirekte aksjonærer gjennom Peak XV AS, Espen Aubert og Karsten Aubert, er representert i selskapets styre og daglig ledelse.

Note 5 - Egenkapital

All selskapskapital er innbetalt.

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

Selskapskapitalen er fordelt mellom de to deltagerne på følgende måte:



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

Spesifikasjon egenkapital	Innbetalt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	704 000	(8 384 793)	(7 680 793)
Årets resultat	0	(1 032 486)	(1 032 486)
Egenkapital 31.12.2018	704 000	(9 417 279)	(8 713 279)

Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 625 000	32 375 000
Ansvarlig lån, herunder konsern: kr 16 011 145	16 011 145	0
Gjeld til konsernselskap	0	16 011 145
Sum	46 636 145	48 386 145
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	39 895 184	39 895 184
Sum	39 005 783	39 895 184

Langsiktig gjeld forfaller innen fem år regnet fra regnskapsårets slutt.

Langsiktig gjeld til konsernselskap fra 2017 er konvertert til ansvarlig lån i begynnelsen av 2018. Lånet står tilbake for all annen gjeld som selskapet har. Lånet er usikret, men ikke rentebelastet. Lånet forfaller pr. 23.12.2023. Selskapet vil mest sannsynlig bli solgt i juni 2019, og hvis ny eier overtar gjeldsforpliktelsen som del av oppgjøret, så må nye eiere da eventuelt beslutte ny forfallstid.

Note 7 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	0

Foretaket har ikke hatt ansatte i 2018 foruten daglig leder (ulønnet arbeidsinnsats).

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer eller styret.

Note 8 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 9 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 20 245. Honorar for annen bistand utgjør kr 3 437,50.



Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	(450 678)	(980 022)	529 344
Omløpsmidler	410 839	58 240	352 599
Sum midlertidige forskjeller	(39 839)	(921 782)	881 943

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

Note 11 - Fortsatt drift

Egenkapitalen 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. Selskapet refinansierte i 2016, slik at en kortsiktig selgerkreditt ble erstattet med et langsiktig lån. Det er også merverdier i selskapets eiendom. Fortsatt drift er derfor forsvarlig.