



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 963 801
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: KJELLER VEST KS
Forretningsadresse: Dronning Mauds gate 3
0250 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: Susanne Tjernslien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2019

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 102 742	9 001 444
Sum inntekter		9 102 742	9 001 444
Kostnader			
Lønnskostnad	7	57 050	57 050
Avskrivning	5	834 655	834 655
Annen driftskostnad	7,8	517 195	628 223
Sum kostnader		1 408 900	1 519 928
Driftsresultat		7 693 842	7 481 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 109	1 907
Sum finansinntekter		29 109	1 907
Rentekostnad til foretak i samme konsern		60 224	60 171
Annen rentekostnad		1 730 343	1 714 818
Annen finanskostnad			10 000
Sum finanskostnader		1 790 567	1 784 989
Netto finans		-1 761 458	-1 783 082
Ordinært resultat før skattekostnad		5 932 384	5 698 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 932 384	5 698 434
Årsresultat		5 932 384	5 698 434
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen egenkapital	4	5 932 384	5 698 434
Sum overføringer og disponeringer		5 932 384	5 698 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	79 487 682	80 322 337
Sum varige driftsmidler		79 487 682	80 322 337
Sum anleggsmidler		79 487 682	80 322 337
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		32 917	32 238
Sum fordringer		32 917	32 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 852	871 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 089 852	871 244
Sum omløpsmidler		1 122 769	903 482
SUM EIENDELER		80 610 451	81 225 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		6 755 556	6 755 556
Sum innskutt egenkapital	4	6 755 556	6 755 556
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 821 132	9 888 747
Sum opptjent egenkapital	4	10 821 132	9 888 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	4	17 576 688	16 644 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	59 000 000	61 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 000 000	61 000 000
Sum langsiktig gjeld		59 000 000	61 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 886	27 157
Skyldige offentlige avgifter		2 095	
Annen kortsiktig gjeld	2,9	4 004 782	3 554 359
Sum kortsiktig gjeld		4 033 763	3 581 516
Sum gjeld		63 033 763	64 581 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 610 451	81 225 819
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser			61 359 100



ÅRSREGNSKAP

2018

KJELLER VEST KS

Forretningsfører:

Pareto Business Management AS
Dronning Maudsgt. 3
Postboks 1396 Vika
0114 OSLO

Tlf: 22 87 87 00
Fax: 22 87 88 00

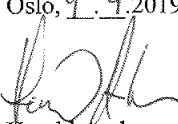



Kjeller Vest KS		Resultat	
	Noter	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekter		9 102 742	9 001 444
Sum driftsinntekter		9 102 742	9 001 444
Driftskostnader			
Driftskostnader bygg	8	-225 085	-317 310
Administrasjonskostnader	7	-349 160	-363 013
Byggeprosjekt - kostnadsført		0	-4 950
Ordinære avskrivninger	5	-834 655	-834 655
Sum driftskostnader		-1 408 900	-1 519 928
Driftsresultat		7 693 842	7 481 516
Finansposter			
Renteinntekter		29 109	1 907
Rentekostnader lån/swap		-1 730 343	-1 714 818
Rentekostnader konsern		-60 224	-60 171
Andre finanskostnader		0	-10 000
Sum finansposter		-1 761 458	-1 783 082
Resultat		5 932 384	5 698 434
Disponering:			
Overført til annen egenkapital	4	5 932 384	5 698 434
Sum disponeringer		5 932 384	5 698 434



Kjeller Vest KS		Balanse	
	Noter	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygg	2, 5	69 141 032	69 975 687
Tomt	2, 5	10 346 650	10 346 650
Sum varige driftsmidler		79 487 682	80 322 337
SUM ANLEGGSMIDLER		79 487 682	80 322 337
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Tilgode mva		0	6 183
Andre fordringer		32 917	26 055
Sum fordringer		32 917	32 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 089 852	871 244
Sum bankinnskudd		1 089 852	871 244
SUM OMLØPSMIDLER		1 122 769	903 482
SUM EIENDELER		80 610 451	81 225 819



Kjeller Vest KS		Balanse	
	Noter	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Komplementarkapital		1 688 889	1 688 889
Kommandittkapital		15 200 001	15 200 001
Selskapskapital		16 888 890	16 888 890
Uinnkalt kompl. kapital		-1 013 333	-1 013 333
Uinnkalt kommandittkapital		-9 120 001	-9 120 001
Sum innskutt egenkapital	4	6 755 556	6 755 556
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 821 132	9 888 747
Sum opptjent egenkapital	4	10 821 132	9 888 747
SUM EGENKAPITAL	4	17 576 688	16 644 303
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	2	59 000 000	61 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		59 000 000	61 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 886	27 157
Skyldig mva		2 095	0
Påløpte rentekostnader	2	454 939	359 100
Gjeld komplementar		3 485 794	3 073 659
Annen kortsiktig gjeld	9	64 050	121 600
Sum kortsiktig gjeld		4 033 763	3 581 515
SUM GJELD		63 033 763	64 581 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 610 451	81 225 819
Pantstillelser:		59 454 939	61 359 100
Oslo, 9.4.2019			
			
Harald Anderssen Styreleder		Paul Arne Skajem Styremedlem	



Kjeller Vest KS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Leieinntekter regnskapsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Selskapets rentesikringsinstrumenter, swapavtaler, vurderes etter sikringsprinsippet siden hensikten er å sikre underliggende lånetransaksjoner med flytende rente og det således er korrelasjon mellom sikringsinstrumentet og underliggende lån i forhold til beløpsstørrelse og løpetid. Dette i sin tur betyr at finanskostnaden i resultatregnskapet reflekterer swappenes historiske verdi og at det ikke tas hensyn til swappenes mer eller mindre verdi.

Note 2 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser m.v.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:	2018	2017
	Saldo	Saldo
Lån, Danske Bank	59 000 000	61 000 000
Påløpte renter ink. SWAP	394 715	359 100
Sum	59 394 715	61 359 100

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	2018	2017
Tomter, bygninger	79 487 682	80 322 337
Sum	79 487 682	80 322 337

Alle krav på betaling av leie fra leietaker er pansatt til fordel for Danske Bank

**Kjeller Vest KS****Noter 2018****Note 3 Antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor m.v.**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Kostnadsført honorar til revisor som gjelder pålagt revisjon: Kr. 28.750 eks. mva og kr. 0 for bistand

Det er i 2018 kostnadsført honorar til styret på kr. 57.050 inkl arbeidsgiveravgift.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til fordel for selskapets deltakere eller styremedlemmer.

Note 4 Deltakere, egenkapitalbevegelse

Selskapskapitalen utgjør kr. 16.888.890. Uinnkalt kapital utgjør kr. 10.133.334. Selskapets deltagere eier i tillegg indirekte 10 % gjennom aksjene i komplementaren Kjeller Vest AS.

Selskapets deltagere:	Eierandel
Motor-Trade Eiendom & Finans AS	79,2 %
Skaco AS	10,8 %
Kjeller Vest AS	10,0 %
Sum deltagere	100,0 %

Egenkapital	Selskaps- kapital	Ikke innkalt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkap.
Egenkapital 01.01	16 888 890	-10 133 334	9 888 747	16 644 303
Årets resultat			5 932 384	5 932 384
Utbetalt utbytte til deltagere			-5 000 000	-5 000 000
Egenkapital 31.12	16 888 890	-10 133 334	10 821 132	17 576 688

Note 5 Varige driftsmidler

Selskapet kjøpte eiendommen Kjeller Vest 7 på Hvam, som ble overtatt den 1. september 2006. Komplementaren Kjeller Vest AS, innehar hjemmelen til eiendommen.

	Bygg	Tomt	Totalt
Kostpris 1.1	83 465 473	10 346 650	93 812 123
Tilgang	0	0	0
Kostpris 31.12	83 465 473	10 346 650	93 812 123
Akkumulerte avskrivninger 01.01	13 489 786	0	13 489 786
Årets ordinære avskrivninger	834 655	0	834 655
Akkumulerte avskrivninger 31.12	14 324 440	0	14 324 440
Bokført verdi 31.12	69 141 032	10 346 650	79 487 682
Årlig sats for ordinære avskrivninger	1 %	0 %	



Kjeller Vest KS

Noter 2018

	Bygg	Tekniske anlegg	Tomt	Totalt
Skattemessig verdi pr. 01.01	33 540 658	10 942 514	10 346 650	54 829 822
Tilgang	0	0	0	0
Skattemessige avskrivninger i periode	1 341 626	1 094 250	0	2 435 877
Skattemessig verdi pr 31.12	32 199 032	9 848 263	10 346 650	52 393 945
Årlig sats for skattemessig avskrivning	4 %	10 %	0 %	

Note 6 Årets skattegrunnlag

	2018	2017
Regnskapsmessig resultat	5 932 384	5 698 434
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-21 608	0
Tilbakeføring ordinære avskrivninger	834 655	834 655
Skattemessig avskrivninger	-2 435 877	-2 613 361
Årets skattegrunnlag	4 309 555	3 919 728

Note 7 Administrasjonskostnader

	2018	2017
Forretningsførsel	255 860	252 966
Styrehonorar	57 050	57 050
Revisjon	28 750	40 650
Diverse eierkostnader	0	5 847
Styreforsikring	7 500	6 500
Sum Administrasjonskostnader	349 160	363 013

Note 8 Driftskostnader

	2018	2017
Honorar drift	37 419	55 913
Komm. avgifter / eiendomsskatt	104 028	104 028
Forsikring	33 863	33 868
Vedlikehold	44 621	123 501
Andre kostnader	5 154	0
Sum driftskostnader	225 085	317 310

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2 018	2 017
Avsetning og skyldig styrehonorar	57 050	114 100
Kreditnota Hitachi	0	0
Avsetning styreforsikring	7 500	7 500
Sum kortsiktig gjeld	64 550	121 600

Note 10 Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.



berge & lundal

Til selskapsmøtet i Kjeller Vest KS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjeller Vest KS' årsregnskap som 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 (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 i komplementaren ansvar for årsregnskapet

Styret i komplementaren 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.

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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2018
Kjeller Vest KS

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.

Oslo, 9. april 2019

berge & lundal revisjonsselskap as


Hans Berge
registrert revisor