



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 376 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARLSRUD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Fredrik Leonthin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			315 000
Annen driftsinntekt		300 000	300 000
Sum inntekter		300 000	615 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	458 511	83 759
Sum kostnader		458 511	83 759
Driftsresultat		-158 511	531 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt		286	218
Sum finansinntekter		286	218
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	362 596	
Annen rentekostnad		35 734	336 231
Sum finanskostnader		398 331	336 231
Netto finans		-398 045	-336 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-556 556	195 228
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-127 988	48 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		-428 568	146 421
Årsresultat		-428 568	146 421
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-428 568	146 421
Totalresultat		-428 568	146 421
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	6		42 911
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-428 568	103 510
Sum overføringer og disponeringer		-428 568	146 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	127 988	
Sum immaterielle eiendeler		127 988	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	18 581 508	17 039 901
Maskiner og anlegg	8		
Skip, rigger, fly og lignende	8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8		
Sum varige driftsmidler		18 581 508	17 039 901
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Sum anleggsmidler		18 709 496	17 039 901
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8		
Fordringer			
Kundefordringer			25 000
Andre fordringer			3 092
Sum fordringer			28 092
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		421 366	8 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		421 366	8 108
Sum omløpsmidler		421 366	36 200
SUM EIENDELER		19 130 862	17 076 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	6	7 237 526	7 562 584
Sum innskutt egenkapital		7 337 526	7 662 584
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		103 510
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital			103 510
Sum egenkapital		7 337 526	7 766 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 500 000
Langsiktig konserngjeld	7	258 110	25 000
Øvrig langsiktig gjeld			750 502
Sum annen langsiktig gjeld		258 110	9 275 502
Sum langsiktig gjeld		258 110	9 275 502
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		18 750	
Betalbar skatt	3		34 504
Annen kortsiktig gjeld	7	11 516 476	
Sum kortsiktig gjeld		11 535 226	34 504
Sum gjeld		11 793 336	9 310 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 130 862	17 076 100



Årsregnskap 2017
Karlsruud Utvikling AS



Resultatregnskap Karlsrud Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		0	315 000
Annen driftsinntekt		300 000	300 000
Sum driftsinntekter		300 000	615 000
Annen driftskostnad	2	458 511	83 759
Sum driftskostnader		458 511	83 759
Driftsresultat		-158 511	531 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		286	218
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	362 596	0
Annen rentekostnad		35 734	336 231
Resultat av finansposter		-398 045	-336 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-556 556	195 228
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-127 988	48 807
Årsresultat		-428 568	146 421
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	42 911
Avsatt til annen egenkapital		0	103 510
Overført fra annen egenkapital	6	428 568	0
Sum overføringer		-428 568	146 421



Balanse
Karlsrud Utvikling AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	127 988	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>127 988</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	18 581 508	17 039 901
Sum varige driftsmidler		<u>18 581 508</u>	<u>17 039 901</u>
Sum anleggsmidler		<u>18 709 496</u>	<u>17 039 901</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	25 000
Andre kortsiktige fordringer		0	3 092
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>28 092</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		421 366	8 108
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>421 366</u>	<u>8 108</u>
Sum omløpsmidler		<u>421 366</u>	<u>36 200</u>
Sum eiendeler		<u>19 130 862</u>	<u>17 076 100</u>





Balanse

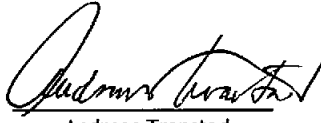
Karlsruud Utvikling AS

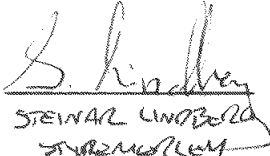
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	7 237 526	7 562 584
Sum innskutt egenkapital		7 337 526	7 662 584
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	0	103 510
Sum opptjent egenkapital		0	103 510
Sum egenkapital		7 337 526	7 766 094
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	258 110	25 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	8 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		0	750 502
Sum annen langsiktig gjeld		258 110	9 275 502
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		18 750	0
Betalbar skatt	3	0	34 504
Annen kortsiktig gjeld	7	11 516 476	0
Sum kortsiktig gjeld		11 535 226	34 504
Sum gjeld		11 793 336	9 310 006
Sum egenkapital og gjeld		19 130 862	17 076 100

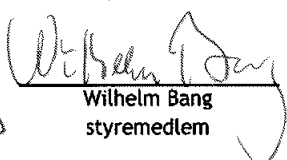
Oslo, 05.03.2018
Styret i Karlsruud Utvikling AS


Arild Nygg
styremedlem


Leif Oddvin Jensen
styremedlem


Andreas Tronstad
styremedlem


STEINAR LINDBERG
STYREMEDLEM


Wilhelm Bang
styremedlem



Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

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

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftskostnader og rentekostnader når disse er påløpt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer beholdning av kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 23 % (24% i 2016) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Noter til regnskapet 2017

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2017.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 52 500,- inkl.mva, og er fordelt følgende:

Lovpålagt revisjon	25 000
Andre tjenester	27 500
Sum honorar til revisor	52 500

Pensjonsforpliktelser

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



Noter til regnskapet 2017

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	34 504
Endring i utsatt skattefordel	-127 988	14 303
Skattekostnad ordinært resultat	-127 988	48 807
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-556 556	195 228
Permanente forskjeller	88	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-57 214
Skattepliktig inntekt	-556 468	138 014
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	34 504
Sum betalbar skatt i balansen	0	34 504

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-556 468	0	556 468
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-556 468	0	556 468
Utsatt skattefordel / skatt (23 % / 24 %)	-127 988	0	127 988



Noter til regnskapet 2017

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomt	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	17 039 901	0	17 039 901
Tilgang	0	1 541 608	1 541 608
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	17 039 901	1 541 608	18 581 508
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	1 541 608	18 581 508	18 581 508
Årets avskrivninger	0	0	0
Avskrivningssats	0 %	0 %	
Avskrivningsplan			
Økonomisk levetid			

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Karlsrud Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Karlsrud Sentrum AS	100	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %

Selskapet har én aksjeklasse og alle aksjer gir lik stemmerett. Selskapet inngår i konsern med Karlsrud Sentrum AS som konsernspiss. Det utarbeides ikke konsernregnskap, jf. regnskapsloven § 3-2 (4).

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01	100 000	7 562 584	103 510	7 766 094
Årets resultat		-325 058	-103 510	-428 568
Pr 31.12	100 000	7 237 526	0	7 337 526



Noter til regnskapet 2017

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2017
Karlsru Sentrum AS	11 516 476
Sum	11 516 476

Konsernmellomværende renteberegnes med 4% p.a.
Morselskapet Karlsru Sentrum AS har ved overtakelse av selskapet innfridd selskapets gjeld til kreditor og tidligere eier. Karlsru Utvikling har dermed pådratt seg gjeld til mor.

Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Morselskapet, Karlsru Sentrum AS org.nr. 816 354 692, har gjeld til Danske Bank. Til sikkerhet for alt ansvar morselskapet har eller måtte få til Danske Bank er følgende sikkerheter stilt:

1. prioritets pant i eiendommen i gnr 169, bnr 68 i Oslo kommune

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2017	2016
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	18 581 508	17 039 901
Sum	18 581 508	17 039 901



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karlsrud Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Karlsrud Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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 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 avvirket.

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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uttalelse om øvrige 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.

Oslo, 13. mars 2018
BDO AS

Anders Ramberg
Statsautorisert revisor