



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 940 520 339
Organisasjonsform: Kommandittselskap
Foretaksnavn: KS ULVENVEIEN 75
Forretningsadresse: Bygdøy allé 2
0257 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: Espen Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2018

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 089 338	4 775 564
Sum inntekter		5 089 338	4 775 564
Kostnader			
Varekostnad		264 466	350 071
Lønnskostnad	5, 6		252 573
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 472 121	2 472 101
Annen driftskostnad	2, 7	2 120 176	2 573 432
Sum kostnader		4 856 763	5 648 176
Driftsresultat		232 575	-872 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		-3 550	10 723
Annen finansinntekt		-1 067	10 534
Sum finansinntekter		-4 617	21 257
Annen rentekostnad		1 123 588	153 664
Annen finanskostnad		21 914	42 848
Sum finanskostnader		1 145 502	196 512
Netto finans		-1 150 119	-175 255
Ordinært resultat før skattekostnad		-917 544	-1 047 868
Ordinært resultat etter skattekostnad		-917 544	-1 047 868
Årsresultat		-917 544	-1 047 868



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	40 396 119	42 367 305
Sum varige driftsmidler		40 396 119	42 367 305
Sum anleggsmidler		40 396 119	42 367 305
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 436 872	1 986 704
Andre fordringer		6 140	6 140
Konsernfordringer		4 120 000	4 070 000
Sum fordringer		5 563 012	6 062 844
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	110 988	92 822
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 988	92 822
Sum omløpsmidler		5 674 000	6 155 667
SUM EIENDELER		46 070 118	48 522 972
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	704 000	704 000
Sum innskutt egenkapital		704 000	704 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap		8 384 793	7 467 249
Sum opptjent egenkapital		-8 384 793	-7 467 249
Sum egenkapital	8, 11	-7 680 793	-6 763 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	32 375 000	34 125 000
Langsiktig konserngjeld	4	16 011 145	15 911 145
Sum annen langsiktig gjeld		48 386 145	50 036 145
Sum langsiktig gjeld		48 386 145	50 036 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		159 073	122 212
Skyldige offentlige avgifter		65 364	5 530
Annen kortsiktig gjeld		5 140 329	5 122 333
Sum kortsiktig gjeld		5 364 766	5 250 076
Sum gjeld		53 750 911	55 286 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 070 118	48 522 972



Noter 2017

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.

Forørig 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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasninger	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2017	28 200 000	18 625 000	2 280 025	49 105 025
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2017	28 200 000	18 625 000	2 280 025	49 105 025
Akk.avskrivninger 31.12.2017	(1 551 000)	(5 121 875)	(64 845)	(6 737 720)
Årets avskrivninger	(564 000)	(1 862 500)	(45 621)	(2 472 121)
Balansført verdi pr. 31.12.2017	26 085 000	11 640 625	2 169 559	39 895 184
Levetid(avskrivningssats)	50 år	10 år	50 år	

I tillegg er det balansført utviklingskostnader på et prosjekt med kr 500 934 ("Anlegg under utførelse").

Selskapet har tinglyst 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.

Spesifikasjon kundefordringer	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	1 436 872	2 076 730
Avsatt til dekning av usikre fordringer		(90 026)
Netto oppførte kundefordringer	1 436 872	1 986 704

Note 3 - Bankinnskudd

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

Note 4 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 375 000	34 125 000
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. gjeld til selskap i samme konsern)	16 011 145	15 911 145
Sum	48 386 145	50 036 145
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	39 895 184	42 367 305
Sum	39 895 184	42 367 305

Av langsiktig gjeld på kr 48 386 145 så forfaller kr 16 011 145 mer enn fem år regnet fra regnskapsårets slutt.



Note 5 - Lønnskostnader etc

Spesifikasjon av lønnskostnader	2017	2016
Lønn	0	209 125
Arbeidsgiveravgift	0	31 175
Pensjonskostnader	0	11 972
Andre relaterte ytelser	0	301
Sum	0	252 573

Foretaket har sysselsatt mindre enn et årsverk i regnskapsåret.

Selskapets daglige leder er Espen Aubert. Det er ikke gitt ytelser til ledende personer eller styret.

Note 6 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 7 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 24 682. Honorar for annen bistand utgjør kr 5 000.

Note 8 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Innbetalt EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	704 000	(7 467 249)	(6 763 249)
Årets resultat	0	(917 543)	(917 543)
Egenkapital 31.12.2017	704 000	(8 384 792)	(7 680 792)

All selskapskapital er innbetalt.

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

Selskapskapital 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 Services AS	10 %	28 160	42 240	70 400
	100 %	281 600	422 400	704 000

Note 9 - Informasjon om deltakere

Deltakere i selskapet per 31.12.2017

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 Services AS.

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



Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Anleggsmidler	89 679	(450 678)	540 358
Omløpsmidler	(24 301)	410 839	(435 140)
Sum midlertidige forskjeller	65 378	(39 839)	105 218

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. Selskapet refinansierte i 2016, slik at en kortsiktig selgerkreditt ble erstattet med et langsiktig lån. Fortsatt drift er derfor forsvarlig.



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 917 544,-. Årsregnskapet 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 (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 avvirket.

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 Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



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 revisjons handlinger 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne 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.

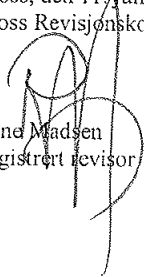


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Moss, den 11. juli 2018
Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor