



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 445 084  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NOTODDEN KJØPESENTERUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Rosendalsgata 2B  
3264 LARVIK

### 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: Magne Modalsli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2020

### 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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		379 337	410 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>379 337</b>	<b>410 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	394 996	150 180
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 703 900
Annen driftskostnad	2	317 918	338 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>712 914</b>	<b>2 192 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-333 577</b>	<b>-1 781 760</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11	28
Annen finansinntekt			7 427 215
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11</b>	<b>7 427 243</b>
Annen rentekostnad		479 876	1 001 055
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>479 876</b>	<b>1 001 055</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-479 866</b>	<b>6 426 187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-813 442</b>	<b>4 644 428</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-106 666	1 099 469
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-706 776</b>	<b>3 544 959</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-706 776</b>	<b>3 544 959</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-706 776	3 544 959
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-706 776</b>	<b>3 544 959</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	17 935 498	18 232 591
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 935 498</b>	<b>18 232 591</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	14	106 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>106 000</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 041 498</b>	<b>18 232 591</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			7 856
Andre fordringer		29 665	85 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 665</b>	<b>92 856</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 462	50 809
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 462</b>	<b>50 809</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 127</b>	<b>143 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 072 625</b>	<b>18 376 257</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 4 000,00)	7, 8, 9,	4 000 000	4 000 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
	12		
Overkurs	9	15 000	15 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 015 000</b>	<b>4 015 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 877 178	3 583 954
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 877 178</b>	<b>3 583 954</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 892 178</b>	<b>7 598 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			349 454
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>349 454</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	7 691 163	7 874 999
Langsiktig konserngjeld	14	624 390	
Øvrig langsiktig gjeld	10	1 000 000	1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 315 554</b>	<b>8 874 999</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 315 554</b>	<b>9 224 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		193	
Leverandørgjeld		1 193 015	1 127 373
Betalbar skatt	4	242 788	
Skyldige offentlige avgifter			38 275
Annen kortsiktig gjeld		428 897	387 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 864 893</b>	<b>1 552 850</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 180 447</b>	<b>10 777 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 072 625</b>	<b>18 376 257</b>



Til generalforsamlingen i  
Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Moore DA  
Tullins gate 2  
N-0166 Oslo  
T +47 22 98 15 40  
E info@moore-norway.no  
Org.nr. NO 964 207 380 MVA  
[www.moore-norway.no](http://www.moore-norway.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Negativ konklusjon*

Vi har revidert Notodden Kjøpesenterutvikling AS årsregnskap, som viser et underskudd på kr 706 776. 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.

På grunn av forholdene som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for vår negative konklusjon*, foreligger etter vår mening ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere om hvorvidt det medfølgende årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Notodden Kjøpesenterutvikling AS per 31. desember 2018 eller av selskapets resultater for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

På grunn av disse forholdene mener vi at årsregnskapet, slik det foreligger, ikke bør fastsettes som selskapets årsregnskap for 2018.

#### *Grunnlag for vår negative konklusjon*

Selskapet og øvrige selskaper i samme konsern har vesentlige mangler i rutiner for registrering og dokumentasjon, herunder ajourhold. Dette har medført så store forsinkelser med ferdigstilling av årsregnskap og dokumentasjon at det ikke har vært praktisk mulig å gjennomføre de revisjonshandlinger, herunder innhente og vurdere den informasjon som ville vært nødvendig for å ta stilling til flere vesentlige poster i resultatregnskapet og balansen. Som følge av disse forholdene er vår konklusjon negativ.

Med unntak av begrensningene som fremgår i avsnittet ovenfor, har vi 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 negative konklusjon.

#### *Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift*

Vi gjør oppmerksom på note 9 i regnskapet, som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 706 776 i regnskapsåret 2018. Det foreligger opplysninger om forsøk på tvangssalg som ikke har ført frem, til tross for vesentlig lavere pris enn den regnskapsførte verdi av selskapets eiendom. Disse forholdene og øvrige omstendigheter indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift.



## *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, hverken 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.

## *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, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår Negative 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 Negative 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 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 andre lovmessige krav**

##### *Negativ konklusjon om registrering og dokumentasjon*

På grunn av betydningen av forholdene som er omtalt under *Grunnlag for vår negative konklusjon*, mener vi at ledelsen ikke 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.

##### *Andre forhold*

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 5. juli 2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 8. mai 2020

MOORE DA

Jens Petter Hilsen

Statsautorisert revisor



## Noter 2018

### NOTODDEN KJØPESENTERUTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

For andre poster enn kundefordringer omfatter omløpsmidler og kortsiktig gjeld 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.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 2017 til 2018.

#### Note 1 - Ytelse til ledende personer

##### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Styret
Lønn	0
Pensjonsutgifter	0
Annen godtgjørelse	0

#### Note 2 - Revisjon

##### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 51 535. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



## Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Spesifikasjon varige driftsmidler	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	1 000 000	19 741 639	20 741 639
Tilgang i året	0	97 902	97 902
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2018</b>	<b>1 000 000</b>	<b>19 839 541</b>	<b>20 839 541</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2018		(2 509 048)	(2 509 048)
Akkumulerte avskr. 31.12.2018		(1 200 144)	(1 200 144)
Akkumulerte nedskr. 31.12.2018		(1 703 900)	(1 703 900)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2018</b>	<b>1 000 000</b>	<b>16 935 497</b>	<b>17 935 497</b>
Årets avskrivninger		(394 996)	(394 996)
Økonomisk levetid		50 år	
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>		<b>2 %</b>	

## Note 4 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(813 442)	4 644 428
+/- Permanente forskjeller	100 000	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	6 964 545	(5 731 947)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(5 195 502)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>1 055 601</b>	<b>(1 087 519)</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 23%	242 788	
Sum	242 788	
+/- Endring i utsatt skatt	(349 454)	1 099 469
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(106 666)</b>	<b>1 099 469</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	242 788	
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>242 788</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	(587 346)	(249 675)	(337 671)
Omløpsmidler	(125 000)	0	(125 000)
Kortsiktig gjeld	7 427 215	0	7 427 215
Skattemessig fremførbart underskudd	(5 195 502)	0	(5 195 502)
Netto forskjeller	1 519 368	(249 675)	1 769 043
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	(2)	249 675	(249 677)
Sum midlertidige forskjeller	1 519 366	0	1 519 366
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>349 454</b>	<b>0</b>	<b>349 454</b>



## Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 4 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 4 000 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 8 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Bysenter Invest I AS	1 000	100,00%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>

## Note 9 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2018	4 000 000	15 000	3 583 954	7 598 954
Årets resultat			(706 776)	(706 776)
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>4 000 000</b>	<b>15 000</b>	<b>2 877 178</b>	<b>6 892 178</b>

## Note 10 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 691 163	7 875 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 000 000	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>8 691 163</b>	<b>8 875 000</b>

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 17 935 497 18 232 592

## Note 11 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 12 - Aksjeinnehav

### Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder	Magne Modalsli via Krågen AS	600

## Note 13 - Frivillige pantstillelser

Gjermund Røkke	kr 1 000 000
Carl Fredrik Børresen	kr 2 200 000
Sparebank 1 Hallingdal Valdres	kr 5 000 000
Vidar Lundal	kr 6 600 000
Hyggen Eiendom AS	kr 17 600 000
Albert Bøe Eiendom AS	kr 25 000 000



**Note 14 - Mellomværender foretak i samme konsern**

<b>Utlån</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Foretak i samme konsern	106 000	0
<b>Innlån</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Foretak i samme konsern	624 390	0