



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 549 919
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PROPERTY INVESTMENT AS
Forretningsadresse: Vestre Signalvegen 18
5357 FJELL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Knut Jørgen Hauge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.07.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 02.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	58 084	6 675
Sum kostnader		58 084	6 675
Driftsresultat		-58 084	-6 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 508	
Sum finansinntekter		16 508	
Annen rentekostnad		1 732 473	1 742 870
Sum finanskostnader		1 732 473	1 742 870
Netto finans		-1 715 965	-1 742 870
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 774 049	-1 749 545
Skattekostnad på ordinært resultat	8		-363 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 774 049	-1 385 757
Årsresultat		-1 774 049	-1 385 757
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-1 774 049	-1 385 757
Sum overføringer og disponeringer		-1 774 049	-1 385 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	8 524 553	8 524 553
Sum varige driftsmidler		8 524 553	8 524 553
Sum anleggsmidler		8 524 553	8 524 553
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	289 117	289 117
Sum fordringer		289 117	289 117
Sum omløpsmidler		289 117	289 117
SUM EIENDELER		8 813 670	8 813 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	2,3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	720 804	720 804
Sum innskutt egenkapital		820 804	820 804
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	12 547 867	10 773 819
Sum opptjent egenkapital		-12 547 867	-10 773 819
Sum egenkapital	3	-11 727 063	-9 953 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 936 113	12 936 113
Sum annen langsiktig gjeld		12 936 113	12 936 113
Sum langsiktig gjeld		12 936 113	12 936 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		378 503	344 423
Leverandørgjeld		97 756	39 672
Annen kortsiktig gjeld		7 128 362	5 446 477
Sum kortsiktig gjeld		7 604 620	5 830 572
Sum gjeld		20 540 733	18 766 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 813 670	8 813 670



Årsregnskap for 2016

PROPERTY INVESTMENT AS
5357 FJELL

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i Property Investment AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Property Investment AS som viser et underskudd på NOK 1 774 049. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 regnskapet. 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 3 og årsberetningen som angir at selskapet har pådratt seg et tap på NOK 1 774 049 i regnskapsåret 2016, og at selskapets samlede gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med NOK 11 727 063. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 3 og i årsberetningen, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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 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 avvirket.

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 kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.



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.

Andre forhold

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

Bergen, 28. juli 2017
Collegium Revisjon AS

Monica A. Anthonisen
Statsautorisert revisor



Property Investment AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Property Invest AS er et eiendoms selskap beliggende i Fjell Kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet eier en eiendom. Eiendommen er under utvikling og det forventes at det vil ta 2 eller flere år å utvikle eiendommen. Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt Drift

Selskapets egenkapital er tapt. Underliggende verdier i selskapets eiendom er usikker. Eiendommen vurderes av styret til å ha betydelig potensial på lang sikt, men midlertidige byggeforbud medfører resuert verdi på kort sikt.

Styret jobber med salg og omstrukturering av selskapet i tett dialog med selskapets bankforbindelse.

Årsregnskap for 2016 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift er til stedet.

Likestilling

Da selskapet ikke hadde noen ansatte i 2016 har styret ikke vurdert behovet for å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

Fortsatt Drift

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stedet.

Arbeidsmiljø

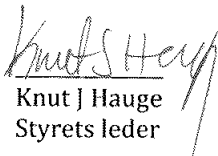
Det er ingen ansatte i selskapet.



Ytre miljø

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

28. JULI
Bergen, 30 juni 2017


Knut J Hauge
Styrets leder



Resultatregnskap for 2016
PROPERTY INVESTMENT AS

	Note	2016	2015
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	4	(58 084)	(6 675)
Sum driftskostnader		<u>(58 084)</u>	<u>(6 675)</u>
Driftsresultat		<u>(58 084)</u>	<u>(6 675)</u>
Annen renteinntekt		16 508	0
Sum finansinntekter		<u>16 508</u>	<u>0</u>
Annen rentekostnad		(1 732 473)	(1 742 870)
Sum finanskostnader		<u>(1 732 473)</u>	<u>(1 742 870)</u>
Netto finans		<u>(1 715 965)</u>	<u>(1 742 870)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>(1 774 049)</u>	<u>(1 749 545)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	363 788
Ordinært resultat		<u>(1 774 049)</u>	<u>(1 385 757)</u>
Årsresultat		<u>(1 774 049)</u>	<u>(1 385 757)</u>
Overføringer			
Udekket tap	3	(1 774 049)	(1 385 757)
Sum		<u>(1 774 049)</u>	<u>(1 385 757)</u>



Balanse pr. 31. desember 2016
PROPERTY INVESTMENT AS

	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	8 524 553	8 524 553
Sum varige driftsmidler		8 524 553	8 524 553
Sum anleggsmidler		8 524 553	8 524 553
Omløpsmidler			
Fordringer			
Konsernfordringer	7	289 117	289 117
Sum fordringer		289 117	289 117
Sum omløpsmidler		289 117	289 117
Sum eiendeler		8 813 670	8 813 670

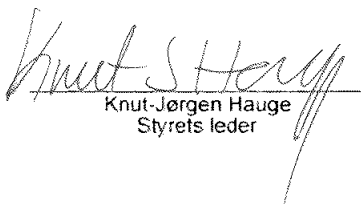


Balanse pr. 31. desember 2016
PROPERTY INVESTMENT AS

	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	2,3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	720 804	720 804
Sum innskutt egenkapital		820 804	820 804
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(12 547 867)	(10 773 819)
Sum opptjent egenkapital		(12 547 867)	(10 773 819)
Sum egenkapital	3	(11 727 063)	(9 953 015)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	12 936 113	12 936 113
Sum annen langsiktig gjeld		12 936 113	12 936 113
Sum langsiktig gjeld			
		12 936 113	12 936 113
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		378 503	344 423
Leverandørgjeld		97 756	39 672
Annen kortsiktig gjeld		7 128 362	5 446 477
Sum kortsiktig gjeld		7 604 620	5 830 572
Sum gjeld		20 540 733	18 766 685
Sum egenkapital og gjeld		8 813 670	8 813 670

28.07
Fjell, 2016 2017

I Styret for Property Investments AS


Knut-Jørgen Hauge
Styrets leder



Property Investment AS Årsregnskap 2016

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form, samt å gi et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling ved årsslutt. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelses-kost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være av forbigående art. Ned-skriving reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurdering av de enkelte fordringene.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultatatt. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i tråd med god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjonærer er:

Siso Invest AS

<u>Antall aksje:</u>	<u>Andel i %:</u>
1 000	100 %

Knut Jørgen Hauge som er enestyret, er eeneier i Siso Invest AS

Aksjekapitalen er på kr. 100 000.-, fordelt på 1000 aksjer. Alle pålydene kr. 100.-.

Stemmerett er lik som andelsfordelingen.



Property Investment AS Årsregnskap 2016

Note 3 - Egenkapital

	Annen		Annen		
	Aksjekapital	innskutt EK	egenkapital		Sum
Pr. 01.01.2016	100 000	720 804	-10 773 819		-9 953 015
Årets resultat	-		-1 774 049		-1 774 049
Pr. 31.12.2016	100 000	720 804	-12 547 867		-11 727 063

Selskapet har tapt aksjekapital og har en negativ egenkapital på kr 11 727 063 per balansedagen.

Note 4 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser / Lån til ansatte / Pensjoner mm Lønnskostnader mm.

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er derfor ikke betalt lønn i ledende stillinger
Selskapet er ikke forpliktet til OTP, og det er ikke inngått avtale om OTP.
Det er ikke betalt honorar til styret
Det foreligger ingen avtale om bonus, etterlønn eller aksjeopsjoner for daglig leder/styrets leder.

Revisor

Det er i 2016 kostnadsført revisjonshonorar på kr 7 500, inkl. mva.

Note 5 - Varige driftsmidler

Kostpris og ordinære avskr.

	Tomteområde	Sum
Kostpris 01.01.2016	8 524 553	8 524 553
+ tilgang i året	-	-
- avgang i året	-	-
Kostpris 31.12.2016	8 524 553	8 524 553
Akk. ordinære avskrivninger 01.01.2016	-	-
+ årets ordinære avskrivninger	-	-
- akk. ord. avskrivninger solgte driftsm.	-	-
Akk. ordinære avskrivninger 31.12.2016	-	-
Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.2016	8 524 553	8 524 553
Økonomisk levetid	Ingen avskrivning på tomt.	

Note 6 Gjeld og fordringer mellom nærstående

	2016	2015
Siso Invest AS	289 117	289 117

Note 7 Fordringer, Gjeld og Garantier

Selskapet har ingen fordringer som forfaller mer enn et år etter regnskapsårets utgang.
Selskapet har gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets utgang. Beløper seg til kr 12 936 113

	2016	2015
Gjeld som er pantsatt	19 906 717	18 569 255
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet, tomteområdet	8 524 553	8 524 553



Property Investment AS

Årsregnskap 2016

Note 8 Skatt

	01.01 - 31.12	
	2016	2015
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 774 049	-1 749 545
Konsernbidrag	-	-
Permanente forskjeller	-	-
Endring midlertidige forskjeller, jfr spes. under	-	-
Grunnlag betalbar skatt	-1 774 049	-1 749 545
Skatt 25%	-	-
Skatt på konsernbidrag etter kostmetoden	-	-
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt på årets resultat	-	-
Brutto endring utsatt skatt	-	-363 788
Skatte på konsernbidrag	-	-
Årets totale skattekostnad	-	-363 788

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:

Forskjeller som utlignes:	31.12.2015	31.12.2016	Endring
Anleggsmidler	6 469 835	6 469 835	-
Omløpsmidler	-	-	-
Gevinst og tapskonto	-	-	-
Skattemessig fremførbart undeskudd	-6 872 019	-8 646 068	1 774 049
Netto forskjeller	-402 184	-2 176 233	1 774 049
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	402 184	2 176 233	-1 774 049
Sum midlertidige forskjeller	-	-	-
Utsatt skatt 31.12.2016	-	-	-