



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 879 472 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJØPESENTERET OLAVSKVARTALET AS
Forretningsadresse: c/o Olavshallen AS
Kjøpmannsgata 44
7010 TRONDHEIM

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: Gunhild Kveine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2017

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, 07.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 228 458	2 333 018
Sum inntekter		2 228 458	2 333 018
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	186 370	190 547
Annen driftskostnad	3	558 421	526 779
Sum kostnader		744 791	717 326
Driftsresultat		1 483 667	1 615 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		922	250
Annen finansinntekt			2 663 514
Sum finansinntekter		922	2 663 764
Rentekostnad til foretak i samme konsern			733 860
Sum finanskostnader			733 860
Netto finans		922	1 929 904
Ordinært resultat før skattekostnad		1 484 589	3 545 596
Skattekostnad på ordinært resultat	6	361 198	218 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 123 391	3 326 601
Årsresultat		1 123 391	3 326 601
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 123 391	3 326 601
Totalresultat		1 123 391	3 326 601
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	1 123 391	3 326 601
Sum overføringer og disponeringer		1 123 391	3 326 601



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	6 142 082	6 328 070
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			382
Sum varige driftsmidler		6 142 082	6 328 452
Sum anleggsmidler		6 142 082	6 328 452
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 607	21 730
Andre fordringer		79 937	52 693
Konsernfordringer			972 058
Sum fordringer		91 544	1 046 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 438 772	319 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 438 772	319 105
Sum omløpsmidler		2 530 316	1 365 586
SUM EIENDELER		8 672 397	7 694 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	1 076 000	1 076 000
Overkurs		2 411 010	2 411 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum innskutt egenkapital		3 487 010	3 487 010
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 516 549	3 393 158
Sum opptjent egenkapital		4 516 549	3 393 158
Sum egenkapital	5	8 003 559	6 880 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	238 794	239 590
Sum avsetninger for forpliktelser		238 794	239 590
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		238 794	239 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 050	37 951
Betalbar skatt	6	361 994	
Annen kortsiktig gjeld			536 329
Sum kortsiktig gjeld		430 044	574 280
Sum gjeld		668 839	813 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 672 397	7 694 038



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kjøpesenteret Olavskvartalet AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kjøpesenteret Olavskvartalet AS' årsregnskap som 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 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.

Annen informasjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll 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 avviklet.

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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen 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 og årsberetningen. 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 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 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 bokførings praksis i Norge.

Trondheim, 27. april 2017
BDO AS


Gunhild Kveine
statsautorisert revisor



Kjøpesenteret Olavskvartalet AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets virksomhet består i utleie av næringsseiendom i Trondheim kommune. Selskapet driver sin virksomhet fra Kjøpmannsgata i Trondheim.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Selskapets resultat for 2016 var NOK 1 123 391 mot NOK (3 327 601) i 2015.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 8 672 397, med en egenkapitalandel på ca 92%.

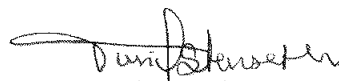
Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ingen ansatte. Selskapets styre består av en kvinne og en mann. Det er innarbeidet policy om likebehandling av kjønn ved evt ansettelser/styrevalg.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Trondheim, 25. april 2017


Turid Stenseth
Styreleder


Åge Halvorsen
Nestleder



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Leieinntekter		2 228 458	2 333 018
Sum driftsinntekter		2 228 458	2 333 018
Avskrivning av driftsmidler	4	186 370	190 547
Annen driftskostnad	3	558 421	526 779
Sum driftskostnader		744 791	717 326
Driftsresultat		1 483 667	1 615 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		922	250
Annen finansinntekt		0	2 663 514
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	733 860
Resultat av finansposter		922	1 929 904
Ordinært resultat før skattekostnad		1 484 589	3 545 596
Skattekostnad på ordinært resultat	6	361 198	218 995
Årsresultat		1 123 391	3 326 601
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	1 123 391	3 326 601
Sum overføringer		1 123 391	3 326 601



Balanse

Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	6 142 082	6 328 070
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	382
Sum varige driftsmidler		6 142 082	6 328 452
Sum anleggsmidler		6 142 082	6 328 452
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		11 607	21 730
Andre kortsiktige fordringer		79 937	52 693
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern		0	972 058
Sum fordringer		91 544	1 046 481
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 438 772	319 105
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 438 772	319 105
Sum omløpsmidler		2 530 316	1 365 586
Sum eiendeler		8 672 397	7 694 038



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2	1 076 000	1 076 000
Overkurs		2 411 010	2 411 010
Sum innskutt egenkapital		3 487 010	3 487 010
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		4 516 549	3 393 158
Sum opptjent egenkapital		4 516 549	3 393 158
Sum egenkapital	5	8 003 559	6 880 168
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	238 794	239 590
Sum avsetning for forpliktelser		238 794	239 590
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		68 050	37 951
Betalbar skatt	6	361 994	0
Annen kortsiktig gjeld		0	536 329
Sum kortsiktig gjeld		430 044	574 280
Sum gjeld		668 839	813 870
Sum egenkapital og gjeld		8 672 397	7 694 038

Trondheim, 25.04.2017
Styret i Kjøpesenteret Olavskvartalet AS


Turid Stenseth
styreleder


Åge Halvorsen
nestleder



4.6 NOTER TIL REGNSKAPET 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Leieinntekter

Husleieinntekter inntektsføres når de anses for å være opptjent.

Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har 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 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapitalen består av	1 076	1 000	1 076 000

Alle aksjene ble 20. mai 2016 overdratt fra Norsk Handelseiendom Holding AS til Olavshallen AS. Alle aksjer har like rettigheter.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt noen ytelser, eller gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styremedlemmer eller noen av de nevntes nærstående.

Revisor

Det er kostnadsført 33 100,- (ekskl mva) i revisjonshonorar i 2016 som gjelder lovpålagt revisjon. I tillegg kommer bistand på kr 29 120 (ekskl mva).



Note 4 Varige driftsmidler

	Eiendom	Bygn, Innr.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	9 299 364	45 602	9 344 966
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	9 299 364	45 602	9 344 966
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	2 971 295	45 220	3 016 515
Årets avskrivninger	185 988	382	186 370
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 157 283	45 602	6 202 884
Bokført verdi 31.12	6 142 082	0	6 142 082
Økonomisk levetid	50 år	10 år	

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital pr 01.01	1 076 000	2 411 000	3 393 158	6 880 168
Årets resultat			1 123 391	1 123 391
Egenkapital pr. 31.12	1 076 000	2 411 000	4 516 549	8 003 559

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2016	2015
Betalbar skatt	347 985	144 809
Endring utsatt skatt	(796)	74 186
Sum	347 189	218 995

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	1 484 589	3 545 597
Gevinst fritaksmetoden	0	(2 663 514)
Endring midlertidige forskjeller	(36 613)	(50 520)
Utnyttelses av fremførbart underskudd	0	(295 233)
Årets skattegrunnlag	1 447 976	536 330
Betalbar skatt (25 %)	361 994	144 809
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	144 809
Betalbar skatt i balansen	361 994	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2016	2015
Driftsmidler	(36 613)	994 975	958 361
Sum netto midlertidige forskjeller		994 975	958 361
Utsatt skatt (24% i 2016 og 25% i 2015)	(36 613)	238 794	239 590

Note 7 Pantstillelser

Selskapet har ikke gjeld sikret med pant i selskapets eiendeler men selskapets bygning er stillet som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet på kr 23 868 212. Bokført verdi på bygningen stillet som sikkerhet er kr 6 142 082.