



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 631 776
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KILEN PANORAMA AS
Forretningsadresse: Innspurten 15
0663 OSLO

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: Øystein Bruno
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2017

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, 25.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4	84 355	100 194
Sum kostnader		84 355	100 194
Driftsresultat		-84 355	-100 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		190 000	750 000
Annen renteinntekt		2 492	4 908
Sum finansinntekter		192 492	754 908
Annen rentekostnad		278	65 844
Sum finanskostnader		278	65 844
Netto finans		192 214	689 064
Ordinært resultat før skattekostnad		107 859	588 870
Skattekostnad på ordinært resultat	5	36 524	183 083
Ordinært resultat etter skattekostnad		71 335	405 787
Årsresultat		71 335	405 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	71 335	405 787
Sum overføringer og disponeringer	7	71 335	405 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	227 773	222 341
Sum immaterielle eiendeler		227 773	222 341
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		100 000	100 000
Sum anleggsmidler		327 773	322 341
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer			200 000
Sum fordringer			200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 238	321 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		423 238	321 304
Sum omløpsmidler		423 238	521 304
SUM EIENDELER		751 011	843 645
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	360 000	360 000
Sum innskutt egenkapital		360 000	360 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen egenkapital	7	349 055	277 720
Sum opptjent egenkapital		349 055	277 720
Sum egenkapital	7	709 055	637 720
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	41 956	205 925
Sum kortsiktig gjeld		41 956	205 925
Sum gjeld		41 956	205 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		751 011	843 645



Kilen Næringslokaler AS

Årsregnskap

2016

Organisasjonsnummer: 811 632 252



Kilen Næringslokaler AS

Årsberetning

Virksomhetens art

Virksomheten består i å utvikle og realisere næringslokaler i et eiendomsprosjekt i Sandefjord. Selskapet er byggherre for næringslokalene som nå er solgt og overtatt av nye eiere.

Selskapets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og er lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har i regnskapsåret oppnådd en omsetning på kr 2790000,- og årsresultatet ble kr -118745,-. Selskapets egenkapital pr 31.12.16 utgjør kr.334 576,-. Selskapet har ikke kostnader knyttet til forskning og utvikling.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrøm med tilhørende noter et rettvissende bilde av selskapets resultat i regnskapsåret og av selskapets finansielle stilling ved utgangen av året. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er ingen ansatte i selskapet. Daglig ledelse av selskapet ivaretas av representant for selskapets eiere. I og med at selskapet ikke har ansatte er det ikke iverksatt tiltak i forhold til arbeidsmiljø, likestilling eller diskriminering.

Ytre miljø

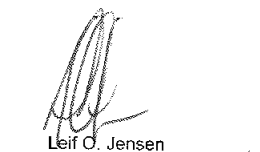
Selskapets virksomhet kan innebære miljømessige belastninger. Ved arbeider på eiendommen kan støv- og støvplager forekomme, og det er en risiko for forurensning og skader på utstyr og omgivelser. Risiko for negativ miljøpåvirkning kontrolleres nøye og begrenses blant annet ved konkrete bestemmelser i avtaler med leverandører og andre som bidrar i prosjektet. Det etableres detaljerte planer for avfallshåndtering, lagring av materialer osv. Det er etablert et planverk for hele byggeprosessen som også skal ivareta hensynet til det ytre miljø. Selskapets virksomhet medfører ikke særlig påvirkning på det ytre miljø.




Wilhelm Bang
Styrets leder

Oslo, 13.03.2017

Rune Kjeldstad
Styremedlem



Leif O. Jensen
Styremedlem



Tormod Søbyskogen
Daglig leder



Kilen Næringslokaler AS

Resultatregnskap

<i>Tall i norske kroner</i>	Note	2016	2015
Driftsinntekter		2 790 000	1 400 000
Prosjektkostnader	3	-2 493 330	-859 738
Andre driftskostnader	4,5	-292 187	-89 304
Driftskostnader		-2 785 517	-949 042
Driftsresultat		4 483	450 958
Renteinntekter		17 643	4 780
Rentekostnader		-178 598	0
Netto finansposter		-160 955	4 780
Resultat før skatt		-156 472	455 738
Skattekostnad	6	37 727	-122 415
Årets resultat		-118 745	333 323
Disponering			
Overført til annen egenkapital/udekket tap		-118 745	333 323
Sum disponert	7	-118 745	333 323





Kilen Næringslokaler AS


Balanse

Tall i norske kroner	Note	2016	2015
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	29 803	0
Sum immaterielle eiendeler		29 803	0
Sum anleggsmidler		29 803	0
Omløpsmidler			
Beholdning av egenregiprojekter	3	0	1 810 646
Bankinnskudd		304 773	365 090
Sum omløpsmidler		304 773	2 175 736
SUM EIENDELER		334 576	2 175 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	214 576	333 321
Sum opptjent egenkapital		214 576	333 321
Sum egenkapital	7	334 576	453 321
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	0	7 924
Sum avsetning for forpliktelser		0	7 924
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	0	114 491
Annen kortsiktig gjeld	8	0	1 600 000
Sum kortsiktig gjeld		0	1 714 491
Sum gjeld		0	1 722 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 576	2 175 736

Oslo, 13.03.2017


Wilhelm Bang
Styrets leder


Rune Kjeldstad
Styremedlem


Leif O. Jensen
Styremedlem


Tormod Søbyskogen
Daglig leder



Kilen Næringslokaler AS

Noter til regnskapet 2016

Tall i norske kroner

Note 1 - Generell informasjon

Selskapet er et aksjeselskap med kontoradresse i Oslo.
Selskapet er eiet av Kilen Panorama KS.

Årsregnskapet viser tall for regnskapsåret (tilsvarende kalenderåret) og sammenlignbare tall for året før. Balansen viser tall per siste dagen i regnskapsåret og sammenlignbare tall for året før. Alle tall er angitt i norske kroner om ikke annet er angitt.
Årsregnskapet ble fastsatt av selskapets styre og besluttet fremlagt for generalforsamling i styrets møte avholdt 13.03.2017.

Note 2 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene for små foretak i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret og ved utbedelsen av sammenlignbare tall. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

Inntektsføring

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Prosjekt under utførelse, herunder egenregi, regnskapsføres basert på løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes som akkumulerte påløpte kostnader i prosent av estimert total kostnad. Igangsatte bygg resultatavregnes som produktet av fysisk fullføringsgrad, salgsgrad, og forventet dekningsgrad/resultat. Dette innebærer eksempelvis at et prosjekt som ved rapporteringstidspunktet er 50 % ferdig produsert og 50 % solgt, vil bli rapportert med et dekningsbidrag på 25 % av totalt forventet dekningsbidrag.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det ansees sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Annen langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Likvider

Likvider i balanse og kontantstrøm består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Avsetninger

En avsetning bokføres om selskapet har en legal eller annen type reell forpliktelse knyttet til en tidligere hendelse, og det er sannsynlig at forpliktelsen vil innebære utbetalinger eller tap for selskapet.



Kilen Næringslokaler AS

Noter til regnskapet 2016 forts.

Note 3 - Prosjektkostnader- beholdning egenregiprojekter

<u>Spesifikasjon av prosjektkostnader</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Entreprenør- og tomtekostnad, aktivert		1 810 646
Sum beholdning egenregiprojekter	0	1 810 646

Beholdning av egenregi er verdsatt til kostpris.

Note 4 - Lønnskostnad og ansatteforhold

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha pensjonsordning. Daglig leder er ansatt i et annet selskap og det er ikke utbetalt godtgjørelse for denne funksjonen. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar for regnskapsåret.

Note 5 - Andre driftskostnader

<u>Spesifikasjon av andre driftskostnader</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Revisjonshonorar	-4 164	-14 304
Forretningsførrel	-75 000	-75 000
Øvrige driftskostnader	-213 023	
Sum andre driftskostnader	-292 187	-89 304



Kilen Næringslokalet AS

Noter til regnskapet 2016 forts.

Note 6 - Skatt

<u>Skattekostnad i resultatregnskapet</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Betalbar skatt	0	-114 491
Endring i utsatt skatt	37 727	-7 924
Skattekostnad	37 727	-122 415

<u>Avstemning av effektiv skattesats</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat før skatt	-156 472	455 738
Nominell skattesats	25 %	27 %
Forventet inntektsskatt eller nominell skattesats	-39 118	123 049

Skatteeffekt av permanente forskjeller	149	0
Effekt endret skattesats	1 242	-634
Rapportert skattekostnad	-37 727	122 415
Effektiv skattesats	24 %	27 %

<u>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt i balansen</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Underskudd til fremføring	124 179	0	0	0
Beholdning egenregiprojekter	0	0	0	31 698
Sum	124 179	0	0	31 698
Aktuell skattesats		24 %		25 %
Netto utsatt skatt i balansen	29 803	0	0	-7 925

Endring utsatt skatt siste år	37 727
-------------------------------	--------



Kilen Næringslokaler AS

Noter til regnskapet 2016 forts.

Note 7 - Egenkapital og eierskap

Spesifikasjon av egenkapital	Aksje kapital ¹⁾	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
2015			
Egenkapital 1.1. 2015	120 000		120 000
Årets resultat	0	333 323	333 323
Egenkapital 31.12. 2015	120 000	333 323	453 321
2016			
Egenkapital 1.1. 2016	120 000	333 323	453 321
Årets resultat	0	-118 745	-118 745
Egenkapital 31.12. 2016	120 000	214 578	334 576

1) Består av 120 aksjer, pålydende kr 1000,-.

Eiere	Eierandel
Kilen Panorama KS	100,00 %
Sum	100,00 %

Note 8 - Lån fra eiere

Spesifikasjon av lån fra eiere				2016	2015
Långiver:	Type lån:	Rente:	Sikkerhet:		
Andel bygge lån i Kilen Panorama KS		Markedsmessig	Ingen	0	1 600 000
Sum lån fra eiere				0	1 600 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 24 01
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kilen Næringslokaler AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilen Næringslokaler AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better
working world

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

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 nødvendige 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-skikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2017
ERNST & YOUNG AS



Tommy Romskaug
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Kilen Næringslokaler AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited