



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 376 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KARLSRUD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 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: Fredrik Leonthin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		315 000	
Annen driftsinntekt		300 000	150 832
Sum inntekter		615 000	150 832
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	83 759	36 438
Sum kostnader		83 759	36 438
Driftsresultat		531 241	114 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		218	210
Sum finansinntekter		218	210
Annen rentekostnad		336 231	171 817
Sum finanskostnader		336 231	171 817
Netto finans		-336 013	-171 608
Ordinært resultat før skattekostnad		195 228	-57 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	48 807	-14 303
Ordinært resultat etter skattekostnad		146 421	-42 911
Årsresultat		146 421	-42 911
Årsresultat etter minoritetsinteresser		146 421	-42 911
Totalresultat		146 421	-42 911
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		42 911	-42 911
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 510	
Sum overføringer og disponeringer		146 421	-42 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		14 303
Sum immaterielle eiendeler			14 303
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 039 901	16 125 185
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler		17 039 901	16 125 185
Sum anleggsmidler		17 039 901	16 139 488
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 000	25 000
Andre fordringer		3 092	
Sum fordringer		28 092	25 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108	35 330
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 108	35 330
Sum omløpsmidler		36 200	60 330
SUM EIENDELER		17 076 100	16 199 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	100 000	30 000
Overkurs		7 562 584	584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Annen innskutt egenkapital			7 632 000
Sum innskutt egenkapital		7 662 584	7 662 584
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103 510	
Udekket tap			42 911
Sum opptjent egenkapital		103 510	-42 911
Sum egenkapital	7	7 766 094	7 619 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 500 000	8 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		750 502	502
Sum annen langsiktig gjeld	4	9 250 502	8 500 502
Sum langsiktig gjeld		9 250 502	8 500 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			54 643
Betalbar skatt		34 504	
Annen kortsiktig gjeld		25 000	25 000
Sum kortsiktig gjeld		59 504	79 643
Sum gjeld		9 310 006	8 580 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 076 100	16 199 818



BDO AS
Munkeødamveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Karlsrud Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Karlsrud Utvikling 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 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 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, 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 profesjonelt 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 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 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Oslo, 30. mai 2017
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert revisor



Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

Karlsrud Utvikling AS

2016



Karlsrud Utvikling AS

Innhold

	Side
Årsberetning	3-4
Resultat	5
Balanse	6-7
Noter	8-9
Revisjonsberetning	10-12



Styrets årsberetning 2016

Karlsrud Utvikling AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å eie og utvikle selskapet eiendommen gnr. 159, bnr. 68 i Oslo kommune.

Selskapets virksomhet drives fra Oslo.

Finansuell stilling og resultat

Selskapets årsresultat er kr. 146.421 som disponeres som følger;

Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	42.911
Avsatt til annen egenkapital	103.510

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2016.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Selskapet har i 2016 ikke beskjeftiget noen ansatte. Styret består av 5 menn og ingen kvinner. Når selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelser eller endringer i styresammensetningen vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivare tatt.



Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø.

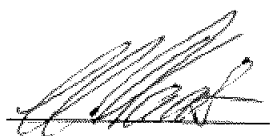
Oslo, 10. mai 2017



Arild Rygg
Styreleder



Andreas Tronstad
Styremedlem



Carl Christian Kaas
Styremedlem



Leif Oddvin Jensen
Styremedlem



Wilhelm Bang
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

KARLSRUD UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
Salgsinntekt		315 000	0
Annen driftsinntekt		300 000	150 832
Sum driftsinntekter		615 000	150 832
Annen driftskostnad	1	83 759	36 438
Sum driftskostnader		83 759	36 438
Driftsresultat		531 241	114 394
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		218	210
Annen rentekostnad		336 231	171 817
Resultat av finansposter		-336 013	-171 608
Ordinært resultat før skattekostnad		195 228	-57 214
Skattekostnad på ordinært resultat	6	48 807	-14 303
Ordinært resultat		146 421	-42 911
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		146 421	-42 911
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		42 911	-42 911
Avsatt til annen egenkapital		103 510	0
Sum overføringer		146 421	-42 911



BALANSE

KARLSRUD UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	0	14 303
Sum immaterielle eiendeler		0	14 303
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		17 039 901	16 125 185
Sum Anlegg under Utvikling		17 039 901	16 125 185
Sum anleggsmidler		17 039 901	16 139 488
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		25 000	25 000
Andre kortsiktige fordringer		3 092	0
Sum fordringer		28 092	25 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 108	35 330
Sum omløpsmidler		36 200	60 330
Sum eiendeler		17 076 100	16 199 818

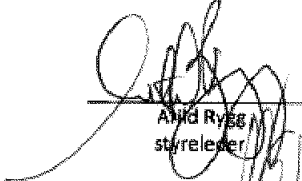


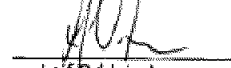
BALANSE

KARLSRUD UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	100 000	30 000
Overkurs		7 562 584	584
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	7 632 000
Sum innskutt egenkapital		7 662 584	7 662 584
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		103 510	0
Udekket tap		0	-42 911
Sum opptjent egenkapital		103 510	-42 911
Sum egenkapital	7	7 766 094	7 619 673
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 500 000	8 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		750 502	502
Sum annen langsiktig gjeld	4	9 250 502	8 500 502
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	54 643
Betalbar skatt		34 504	0
Annen kortsiktig gjeld		25 000	25 000
Sum kortsiktig gjeld		59 504	79 643
Sum gjeld		9 310 006	8 580 145
Sum egenkapital og gjeld		17 076 100	16 199 518

Styret i KARLSRUD UTVIKLING AS


Arild Rygg
styreleder


Leif Oddvin Jensen
styremedlem


Andreas Tronstad
styremedlem


Carl Christian Kaas
styremedlem


Wilhelm Bang
styremedlem



Karlsrud Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2016

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningene er beregnet på grunnlag av kostpris og lineært over antatt økonomisk levetid.

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp til pålydende.

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 1 Ansatte, godtgjørelser, m.v.

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt honorar til styret.

Da selskapet ikke har ansatte er det ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om OTP.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2016 utgjør kr. 31 113,-.

Beløpet er ekskl merverdiavgift.

Note 2 Arbeid under utførelse

Karlsrud utvikling AS har investert i eiendommen gnr. 159 bnr. 68 med påstående bygninger og anlegg i Radarveien 4 i Oslo Kommune.

Kjøpesum for eiendom	15 657 502
Prosjektutviklingskostnader	1 382 399
Sum Eiendom Under Utvikling	17 039 901

Note 3 Investeringer i aksjer

Selskapet har ingen investeringer i aksjer pr 31.12.2016.

Note 4 Langsiktig gjeld / pantstillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	2015	2016	
Lån DNB	8 500 000	8 500 000	
Sum langsiktig gjeld	8 500 000	8 500 000	
Pantstillelser og lignende:	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stilt som sikkerhet:	Panterett pålydende
Lån Nordea	8 500 000	Tomter, bygninger	10 000 000



Karlsrud Utvikling AS

Noter til årsregnskapet 2016

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen består av 100 aksjer a kr 1 000. Det er kun en aksjeklasse og ingen stemmebegrensninger

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel
Leo Holding AS	100,00 %

Selskapet har per 31.12.15 gjennomført en kapitalforhøyelse på kr 7 562 584.

Note 6 Skattekostnad

Skattepliktig resultat:	31.12.2016
Resultat før skatt	195 228
Permanente forskjeller	-
Endring midlertidige forskjeller	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-57 214
Skattepliktig resultat	138 014

Betalbar skatt 25%	34 504
---------------------------	---------------

Arets skattekostnad består av:	31.12.2016
Betalbar skatt	34 504
Endring utsatt skatt	14 303
Netto skattekostnad	48 807

Utsatt skatt/skattefordel:	31.12.2016	31.12.2015	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Omløpsmidler	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	-57 214	-57 214
Grunnlag utsatts skattefordel/skatt	0	-57 214	57 214
Utsatt skattefordel/skatt	0	-14 304	14 304
Skattesats	24 %	25 %	

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.16	100 000	7 562 584	-42 911	7 619 673
Årets resultat			146 421	146 421
Utbytte			0	0
Egenkapital pr 31.12.16	100 000	7 562 584	103 510	7 766 094