



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 636 829
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PALMYRA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ole-Christian Rustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2019

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	85 612	73 795
Annen driftskostnad	1, 9	498 465	600 544
Sum kostnader		584 077	674 339
Driftsresultat		-584 077	-674 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2, 5	14 164 689	14 320 864
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 563 318	3 472 239
Annen renteinntekt	8	379	3 986
Annen finansinntekt	8		
Sum finansinntekter		17 728 386	17 797 089
Annen rentekostnad	8	7 506 000	7 485 150
Annen finanskostnad	8	137 485	137 600
Sum finanskostnader		7 643 485	7 622 750
Netto finans		10 084 901	10 174 339
Ordinært resultat før skattekostnad		9 500 824	9 500 000
Skattekostnad på ordinært resultat	11		
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 500 824	9 500 000
Årsresultat	7	9 500 824	9 500 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 500 824	9 500 000
Totalresultat		9 500 824	9 500 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 500 824	9 500 000
Sum overføringer og disponeringer	7	9 500 824	9 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	179 004 595	179 004 595
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	5	87 494 393	87 232 951
Andre fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		266 498 988	266 237 546
Sum anleggsmidler		266 498 988	266 237 546
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4, 5	14 204 011	14 360 077
Sum fordringer		14 204 011	14 360 077
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	28 002	247 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 002	247 126
Sum omløpsmidler		14 232 013	14 607 203
SUM EIENDELER		280 731 001	280 844 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	10 000 000	10 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs		45 928 531	60 928 531
Sum innskutt egenkapital		55 928 531	70 928 531
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 150 860	15 650 036
Sum opptjent egenkapital		25 150 860	15 650 036
Sum egenkapital	7	81 079 391	86 578 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	180 000 000	180 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 798	154 399
Betalbar skatt	11		
Skyldige offentlige avgifter		9 870	9 165
Annen kortsiktig gjeld	10	19 635 942	14 102 617
Sum kortsiktig gjeld		19 651 610	14 266 181
Sum gjeld		199 651 610	194 266 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 731 001	280 844 748



Årsregnskap 2018 Palmyra Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 636 829



RESULTATREGNSKAP

PALMYRA UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Lønnskostnad	1	85 612	73 795
Annen driftskostnad	1, 9	498 465	600 544
Sum driftskostnader		584 077	674 339
Driftsresultat		-584 077	-674 339
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 5	14 164 689	14 320 864
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 563 318	3 472 239
Annen renteinntekt	8	379	3 986
Annen rentekostnad	8	7 506 000	7 485 150
Annen finanskostnad	8	137 485	137 600
Resultat av finansposter		10 084 901	10 174 339
Ordinært resultat før skattekostnad		9 500 824	9 500 000
Ordinært resultat		9 500 824	9 500 000
Årsresultat	7	9 500 824	9 500 000
OVERFØRINGER			
Tilbakebetalt fra overkurs		15 000 000	9 500 000
Avsatt til annen egenkapital		9 500 824	9 500 000
Overført fra overkurs		15 000 000	9 500 000
Sum overføringer	7	9 500 824	9 500 000



BALANSE

PALMYRA UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	179 004 595	179 004 595
Lån til foretak i samme konsern	5	87 494 393	87 232 951
Sum finansielle anleggsmidler		266 498 988	266 237 546
Sum anleggsmidler		266 498 988	266 237 546
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4, 5	14 204 011	14 360 077
Sum fordringer		14 204 011	14 360 077
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	28 002	247 126
Sum omløpsmidler		14 232 013	14 607 203
Sum eiendeler		280 731 001	280 844 749



BALANSE			
PALMYRA UTVIKLING AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	10 000 000	10 000 000
Overkurs		45 928 531	60 928 531
Sum innskutt egenkapital		55 928 531	70 928 531
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		25 150 860	15 650 036
Sum opptjent egenkapital		25 150 860	15 650 036
Sum egenkapital	7	81 079 391	86 578 567
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån	4	180 000 000	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 798	154 399
Skyldig offentlige avgifter		9 870	9 165
Annen kortsiktig gjeld	10	19 635 942	14 102 617
Sum kortsiktig gjeld		19 651 610	14 266 181
Sum gjeld		199 651 610	194 266 181
Sum egenkapital og gjeld		280 731 001	280 844 748

Oslo, 07.05.2019
Styret i Palmyra Utvikling AS

Geir Inge Solberg
styreleder

Rolf Kvile
styremedlem

Boye Semb
styremedlem

Stian Pedersen
styremedlem



Kommentarer til årsregnskapet

Palmyra Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp og eie av eiendomsselskaper. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 fordringene.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Styrehonorar	75 032	61 070
Arbeidsgiveravgift	10 580	12 725
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	85 612	73 795

Selskapet har i 2018 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	70 000
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	70 000

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 10 250
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 5 200.

Note 2 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Kongsvinger Butikkeiendom AS	100%	179 004 595	10 046 283	5 001 147
Totalt	100	179 004 595	10 046 283	5 001 147

Palmyra Utvikling AS har mottatt konsernbidrag med brutto kr 4 663 865 fra datterselskap Kongsvinger Butikkeiendom AS i 2018 og det er inntektsført utbytte på kr 9 500 000.

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



Note 4 Fordringer og gjeld

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	87 494 393	87 232 951
Sum	87 494 393	87 232 951
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Obligasjonslån	180 000 000	180 000 000
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum	180 000 000	180 000 000
Gjeld sikret ved pant	180 000 000	180 000 000
Pantsatte eiendeler: Aksjer i Kongsvinger Butikkeiendom AS samt tilhørende eiendom		
Sum	180 000 000	180 000 000

Annen langsiktig fordring er i sin helhet fordring på Kongsvinger Butikkeiendom AS. Fordringen er renteberegnet med 4,17%.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	87 494 393	87 232 951
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag og utbytte)	14 163 865	14 320 864
Sum	101 658 258	101 553 815
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	0	0



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PALMYRA UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	100,00	10 000 000
Sum	100 000		10 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tannlege Tore Hartz AS	3 000	3,0	3,0
Filina AS	2 051	2,1	2,1
Shari AS	2 032	2,0	2,0
PAS Holding AS	2 000	2,0	2,0
Sum >2% eierandel	9 083	9,1	9,1
Sum øvrige	90 917	90,9	90,9
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	10 000 000	60 928 531	0	15 650 036	86 578 567
Årets resultat				9 500 824	9 500 824
Utbytte				0	0
Utdelt fra overkurs		-15 000 000			-15 000 000
Konsernbidrag avgitt				0	0
Pr 31.12.2018	10 000 000	45 928 531	0	25 150 860	81 079 391

Note 8 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2018	2017
Finansinntekter		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 563 318	3 472 239
Annen renteinntekt	379	3 986
Annen finansinntekt, konsernbidrag og utbytte fra Kongsvinger Butikkeiendom AS	14 164 689	0
Sum finansinntekter	17 728 386	3 476 225
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	0	0
Annen rentekostnad	7 506 000	7 485 150
Annen finanskostnad	137 485	137 600
Sum finanskostnader	7 643 485	7 622 750



Note 9 Andre driftskostnader

	2018	2017
Honorar revisjon mv	15 450	18 676
Honorar regnskap	34 020	45 767
Honorar forvaltning	416 206	486 137
Verdivurdering	0	41 000
Annen fremmed tjeneste	3 090	0
Reisekostnader	12 034	2 090
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	5 800
Annen kostnad	17 666	1 074
Sum	498 465	600 544

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt skyldig overkurs	15 000 000
Påløpte renter	4 461 900
Annen kortsiktig gjeld	174 042
Sum	19 635 942

Note 11 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	9 500 824	9 500 000
Permanente forskjeller	-9 500 824	-9 500 000
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 072 689	-1 157 007
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 072 689	1 157 007
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Palmyra Utvikling AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Palmyra Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 500 824. 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.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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, 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Palmyra Utvikling AS



Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2019
RSM Norge AS

Lars Løyning
Statsautorisert revisor