



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 445 084
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NOTODDEN KJØPESENTERUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rosendalsgata 2B
3264 LARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Jon Kåre Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 09.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	823 926	1 539 647
Sum inntekter		823 926	1 539 647
Kostnader			
Lønnskostnad	2	142 625	199 675
Ordinære avskrivninger	3	150 180	150 180
Andre driftskostnader	2	858 011	303 120
Sum kostnader		1 150 816	652 975
Driftsresultat		-326 890	886 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107	5 670
Sum finansinntekter		107	5 670
Rentekostnad til foretak i samme konsern		129 240	
Annen rentekostnad		888 888	638 155
Sum finanskostnader		1 018 128	638 155
Netto finans		-1 018 021	-632 485
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 344 911	254 187
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT	8	-363 072	73 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-981 839	180 433
Årsresultat		-981 839	180 433
Totalresultat		-981 839	180 433
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-981 839	180 433
Sum overføringer og disponeringer		-981 839	180 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	389 467	50 217
Sum immaterielle eiendeler		389 467	50 217
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 154 440	7 304 620
Tomter	3	1 000 000	1 000 000
Anlegg under utførelse	3	11 060 486	4 549 025
Sum varige driftsmidler		19 214 926	12 853 645
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner			100 000
Sum finansielle anleggsmidler			100 000
Sum anleggsmidler		19 604 393	13 003 862
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		175 949	31 946
Andre fordringer		122 231	268 017
Konsernfordringer		88 231	50 000
Sum fordringer		386 411	349 963
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 561	255 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 561	255 837
Sum omløpsmidler		399 971	605 801
SUM EIENDELER		20 004 365	13 609 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100)	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	15 000	15 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 900 000	
Sum innskutt egenkapital		4 015 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-952 710	-35 279
Sum opptjent egenkapital		952 710	35 279
Sum egenkapital	5	3 062 290	79 721
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 450 000	9 975 000
Langsiktig konserngjeld		2 382 104	
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 021 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 832 104	11 996 000
Sum langsiktig gjeld		13 832 104	11 996 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 475 470	509 823
Betalbar skatt	8		
Skyldige offentlige avgifter		36 132	18 507
Annen kortsiktig gjeld	6	1 598 368	1 005 613
Sum kortsiktig gjeld		3 109 970	1 533 943
Sum gjeld		16 942 075	13 529 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 004 365	13 609 663



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

2014

Organisasjonsnummer
992 445 084

- Årsberetning
- Årsregnskap
 - resultatregnskap
 - balanse
 - noter
- Revisjonsberetning



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Årsberetning 2014

Virksomhetens art og hvor den drives

Notodden Kjøpesenterutvikling AS har sitt forretningskontor i Larvik kommune og selskapets virksomhet er utvikling, kjøp, utleie, salg og forvaltning av fast eiendom.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2014 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Selskapet overtok høsten 2012 en eiendom i Notodden sentrum og er i gang med å utvikle denne til et kjøpesenter. For å realisere sine planer er selskapet avhengig av ytterligere finansiering. Dersom man ikke lykkes med dette vil eiendommen bli solgt. Etter styrets mening vil man ved salg oppnå en pris på eiendommen som er vesentlig høyere enn selskapets forpliktelser, noe som også støttes av eksterne verddivurderinger. På denne bakgrunn mener styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Utvikling, resultat og stilling

Årsregnskapet for Notodden Kjøpesenterutvikling AS for 2014 viser et underskudd på kr 981 839.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2014 og stillingen pr. 31.12.2014. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet.

Likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av to menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke noen virksomhet som har negativ innvirkning på det ytre miljø.

Larvik, den 30. juni 2015

I styret for Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Jon Kåre Brekke
Styrets leder

Carl C. Fon
Styremedlem



Resultatregnskap

Notodden Kjøpesenterutvikling AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2014	2013
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter	1	823 926	1 539 647
SUM DRIFTSINNTEKTER		823 926	1 539 647
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	2	142 625	199 675
Ordinære avskrivninger	3	150 180	150 180
Andre driftskostnader	2	858 011	303 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 150 816	652 975
DRIFTSRESULTAT		-326 890	886 672
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter		107	5 670
Rentekostnader		888 888	638 155
Rentekostnad til foretak i samme konsern		129 240	0
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 018 021	-632 485
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-1 344 911	254 187
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT	8	-363 072	73 754
ÅRETS RESULTAT		-981 839	180 433
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		981 839	-180 433
		-981 839	180 433



Balanse

Notodden Kjøpesenterutvikling AS			
EIENDELER	Note	2014	2013
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	389 467	50 217
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 154 440	7 304 620
Tomter	3	1 000 000	1 000 000
Anlegg under utførelse	3	11 060 486	4 549 025
Andre fordringer		0	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>19 604 393</u>	<u>13 003 862</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		175 949	31 946
Andre fordringer		122 231	268 017
Andre kortsiktige konsernfordringer		88 231	50 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 561	255 837
SUM OMLØPSMIDLER		<u>399 971</u>	<u>605 801</u>
SUM EIENDELER		<u>20 004 365</u>	<u>13 609 663</u>




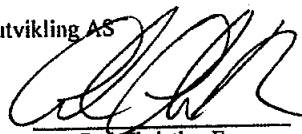
Balanse

Notodden Kjøpesenterutvikling AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2014	2013
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100)	4, 5	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	3 900 000	0
Overkurs	5	15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-952 710	-35 279
SUM EGENKAPITAL	5	<u>3 062 290</u>	<u>79 721</u>
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 450 000	9 975 000
Gjeld til konsernselskaper		2 382 104	0
Øvrig langsiktig gjeld		2 000 000	2 021 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 475 470	509 823
Skyldige offentlige avgifter		36 132	18 507
Annen kortsiktig gjeld	6	1 598 368	1 005 613
SUM GJELD		<u>16 942 075</u>	<u>13 529 942</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>20 004 365</u>	<u>13 609 663</u>

Larvik, 30.06.2015

Styret i Notodden Kjøpesenterutvikling AS


Jon Kåre Brekke
Styrets leder
Carl Christian Fon
Styremedlem



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Noter til regnskapet 2014

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter som oppstår ved viderefakturering av kostnader til leietakere inntektsføres i den perioden de kontraktmessig innvinnes og vises som reduksjon av andre driftskostnader

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2014

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Da selskapet ikke har ansatte har det ikke blitt utbetalt lønn i 2014.

Ytelser til ledende personer	Styre
Styrehonorar	125 000
Arbeidsgiveravgift	17 625
Sum	142 625

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2014 utgjør kr 49 000,- ekskl. mva..

Revisjon kr 41 000,-

Annen bistand kr 8 000,-

Sum kr 49 000,-

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	7 509 048	1 000 000	4 549 025	13 058 073
Tilgang (+) / avgang (-)	0	0	6 511 461	6 511 461
Anskaffelseskost 31.12	7 509 048	1 000 000	11 060 486	19 569 534
Akk. av-/nedskrivninger	-354 608	0	0	-354 608
Balansført verdi 31.12	7 154 440	1 000 000	11 060 486	19 214 926
Årets avskrivninger	150 180	0	0	150 180

Avskrivningssats 2 %

Avskrivningsplan Lineær

Økonomisk levetid 50 år

Endring i Nei

avskrivningsplan



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2014

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel i prosent
Bysenter Holding AS	1 000	100
Sum	1 000	100

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Aksjer eiet indirekte av styremedlemmer

Jon Kåre Brekke	styrets leder	(0)
Carl Christian Fon	styremedlem	(0)

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapi tal kapitalforhøyelse	Ikke reg. Overkurs fond	Udekket tap	Sum egenkapital	
Pr. 01.01.2014	100 000		15 000	-35 279	79 721
Ikke registrert kapitalforhøyelse		3 900 000			3 900 000
Mottatt konsernbidrag			64 409		64 409
Årets resultat			-981 839		-981 839
Pr 31.12.2014	100 000	3 900 000	15 000	-952 710	3 062 290



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2014

Note 6 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2014	2013
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	6 920 000	7 350 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 493 524	10 023 659
Øvrig langsiktig gjeld	2 288 846	2 190 593
Sum	11 782 370	12 214 252
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Bygning	7 154 440	7 304 620
Anlegg under utførelse	11 060 486	4 549 025
Tomt	1 000 000	1 000 000
Sum	19 214 926	12 853 645

Gjeld og nedbetalingstid vil bli endret da selskapet er i en prosess med refinansiering i forbindelse med ferdigstillelse av Notodden Kjøpesenter.

Note 7 Nærstående parter

Det er i 2014 vært kjøpt tjenester for kr 1 200 000,- ekskl. mva. fra selskapets indirekte eiere og selskaper eid av disse. Beløpet er aktivert på anlegg under utførelse i forbindelse med utviklingen av Notodden Kjøpesenter. Transaksjonene er gjennomført til markedsmessige betingelser.



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2014

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2014	2013
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-23 822	0
Endring i utsatt skatt	-339 250	73 754
Skattekostnad ordinært resultat	-363 072	73 754
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 344 911	254 187
Permanente forskjeller	200	0
Endring i midlertidige forskjeller	-179 654	-1 334 670
Mottatt konsernbidrag	88 231	0
Skattepliktig inntekt	-1 436 134	-1 080 483
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-23 822	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	23 822	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2014	2013	Endring
Varige driftsmidler	724 328	544 674	-179 654
Sum	724 328	544 674	-179 654
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 166 797	-730 663	1 436 134
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 442 469	-185 988	1 256 480
Utsatt skattefordel (27 %)	-389 467	-50 217	339 250



Til generalforsamlingen i
Notodden Kjøpesenterutvikling AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Notodden Kjøpesenterutvikling AS som viser et underskudd på kr 981.839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Kopstad og Kure Revisjon

Muusøya 1, 3023 DRAMMEN – Telefon: 32 98 81 82 – Telefax: 32 82 90 93
Foretaksregisteret: 993 392 170 – Medlem av Den Norske Revisorforening



KOPSTAD & KURE
Revisjon og rådgivning

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Notodden Kjøpesenterutvikling AS per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

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 bokføringskikk i Norge.

Drammen, 30. juni 2015

Kopstad og Kure Revisjon AS

Janne Karin Rønning
Janne Karin Rønning
Registrert revisor