



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 636 829
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PALMYRA UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Njord Real Estate AS
Dronning Mauds gate 1
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 05.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	73 795	29 176
Annen driftskostnad	1, 9	600 544	423 291
Sum kostnader		674 339	452 467
Driftsresultat		-674 339	-452 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3, 10	14 320 864	10 896 596
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 472 239	2 018 582
Annen renteinntekt	8	3 986	59 242
Annen finansinntekt	8		
Sum finansinntekter		17 797 089	12 974 420
Annen rentekostnad	8	7 485 150	4 482 750
Annen finanskostnad	8	137 600	1 889 204
Sum finanskostnader		7 622 750	6 371 954
Netto finans		10 174 339	6 602 467
Ordinært resultat før skattekostnad		9 500 000	6 150 000
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 500 000	6 150 000
Årsresultat	7	9 500 000	6 150 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 500 000	6 150 000
Totalresultat		9 500 000	6 150 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 500 000	6 150 000
Sum overføringer og disponeringer	7	9 500 000	6 150 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	179 004 595	179 004 595
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	10	87 232 951	85 645 807
Andre fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		266 237 546	264 650 402
Sum anleggsmidler		266 237 546	264 650 402
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	5, 10	14 360 077	10 934 929
Sum fordringer		14 360 077	10 934 929
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	247 126	1 684 130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		247 126	1 684 130
Sum omløpsmidler		14 607 203	12 619 060
SUM EIENDELER		280 844 748	277 269 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	10 000 000	10 000 000
Overkurs		60 928 531	70 428 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		70 928 531	80 428 531
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 650 036	6 150 036
Sum opptjent egenkapital		15 650 036	6 150 036
Sum egenkapital	7	86 578 567	86 578 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	180 000 000	180 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Sum langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		154 399	1 469
Betalbar skatt	2		
Skyldige offentlige avgifter		9 165	
Annen kortsiktig gjeld	11	14 102 617	10 689 426
Sum kortsiktig gjeld		14 266 181	10 690 895
Sum gjeld		194 266 181	190 690 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 844 748	277 269 462



RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Palmyra Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Palmyra Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 500 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 rettviseende 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening

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.



Revisors beretning 2017 for Palmyra Utvikling AS



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 internkontroll.

- 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 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. 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. april 2018
RSM Norge AS


Lars Løyning
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017

Palmyra Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 636 829



RESULTATREGNSKAP

PALMYRA UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017	2016
Lønnskostnad	1	73 795	29 176
Annen driftskostnad	1, 9	600 544	423 291
Sum driftskostnader		674 339	452 467
Driftsresultat		-674 339	-452 467
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 10	14 320 864	10 896 596
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 472 239	2 018 582
Annen renteinntekt	8	3 986	59 242
Annen rentekostnad	8	7 485 150	4 482 750
Annen finanskostnad	8	137 600	1 889 204
Resultat av finansposter		10 174 339	6 602 467
Ordinært resultat før skattekostnad		9 500 000	6 150 000
Ordinært resultat		9 500 000	6 150 000
Årsresultat	7	9 500 000	6 150 000
OVERFØRINGER			
Tilbakebetalt fra overkurs		9 500 000	6 150 000
Avsatt til annen egenkapital		9 500 000	6 150 000
Overført fra overkurs		9 500 000	6 150 000
Sum overføringer	7	9 500 000	6 150 000



BALANSE

PALMYRA UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	179 004 595	179 004 595
Lån til foretak i samme konsern	10	87 232 951	85 645 807
Sum finansielle anleggsmidler		266 237 546	264 650 402
Sum anleggsmidler		266 237 546	264 650 402
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	14 360 077	10 934 929
Sum fordringer		14 360 077	10 934 929
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	247 126	1 684 130
Sum omløpsmidler		14 607 203	12 619 060
Sum eiendeler		280 844 748	277 269 462



BALANSE			
PALMYRA UTVIKLING AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	10 000 000	10 000 000
Overkurs		60 928 531	70 428 531
Sum innskutt egenkapital		70 928 531	80 428 531
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		15 650 036	6 150 036
Sum opptjent egenkapital		15 650 036	6 150 036
Sum egenkapital	7	86 578 567	86 578 567
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån	5	180 000 000	180 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		180 000 000	180 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		154 399	1 469
Skyldig offentlige avgifter		9 165	0
Annen kortsiktig gjeld	11	14 102 617	10 689 426
Sum kortsiktig gjeld		14 266 181	10 690 895
Sum gjeld		194 266 181	190 690 895
Sum egenkapital og gjeld		280 844 748	277 269 462

Oslo, 05.04.2018
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 23% 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	2017	2016
Styrehonorar	61 070	29 176
Arbeidsgiveravgift	12 725	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	73 795	29 176

Selskapet har i 2017 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	25 000
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	25 000

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 14 550.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 4 126.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
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	9 500 000	6 150 000
Permanente forskjeller	-9 500 000	-6 150 000
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 157 007	-1 186 649
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 157 007	1 186 649
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2017	Egenkapital 31.12.2017
Kongsvinger Butikkeiendom AS	100%	179 004 595	9 910 519	17 546 040
Totalt	100	179 004 595	9 910 519	17 546 040

Palmyra Utvikling AS har mottatt konsernbidrag med brutto kr 4 820 864 fra datterselskap Kongsvinger Butikkeiendom AS i 2017.

Note 4 Bankinnskudd

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



Note 5 Fordringer og gjeld

	2017	2016
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Andre langsiktige fordringer	87 232 951	85 645 807
Sum	87 232 951	85 645 807
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

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
Rukjini AS	2 064	2,1	2,1
Filina AS	2 051	2,1	2,1
Sum >2% eierandel	7 115	7,2	7,2
Sum øvrige	92 885	92,8	92,8
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	10 000 000	70 428 531	0	6 150 036	86 578 567
Årets resultat				9 500 000	9 500 000
Utbytte				0	0
Utdelt fra overkursfond		-9 500 000			-9 500 000
Konsernbidrag avgitt				0	0
Pr 31.12.2017	10 000 000	60 928 531	0	15 650 036	86 578 567

Note 8 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2017	2016
Finansinntekter		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 472 239	2 018 582
Annen renteinntekt	3 986	59 242
Annen finansinntekt, konsernbidrag fra Kongsvinger Butikkeiendom AS	0	0
Sum finansinntekter	3 476 225	2 077 824
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	0	0
Annen rentekostnad	7 485 150	4 482 750
Annen finanskostnad	137 600	1 889 204
Sum finanskostnader	7 622 750	6 371 954

Note 9 Andre driftskostnader

	2017	2016
Honorar revisjon mv	18 676	15 050
Honorar regnskap	45 767	27 500
Honorar forvaltning	486 137	275 251
Verdivurdering	41 000	
Annen fremmed tjeneste		97 161
Reisekostnader	2 090	5 293
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 800	3 053
Annen kostnad	1 074	-17
Sum	600 544	423 291



Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	87 232 951	85 645 807
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag)	14 320 864	10 896 596
Sum	101 553 815	96 542 403
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	0	0

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Avsatt skyldig overkurs	-9 500 000
Påløpte renter	-4 461 900
Annen kortsiktig gjeld	-140 717
Sum	-14 102 617
