



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jon Kåre Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2017

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, 09.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	419 015	407 772
Sum inntekter		419 015	407 772
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-142 625	
Ordinære avskrivninger	3	150 180	150 180
Andre driftskostnader	2	304 187	203 378
Sum kostnader		311 742	353 558
Driftsresultat		107 273	54 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	52
Sum finansinntekter		78	52
Rentekostnad til foretak i samme konsern		355 700	218 220
Annen rentekostnad		578 077	878 463
Sum finanskostnader		933 777	1 096 683
Netto finans		-933 700	-1 096 631
Ordinært resultat før skattekostnad		-826 426	-1 042 416
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT	7	-175 306	-185 242
Ordinært resultat etter skattekostnad		-651 120	-857 174
Årsresultat		-651 120	-857 174
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-651 120	-857 174
Totalresultat		-651 120	-857 174
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-690 116	-857 174
Avsatt til annen egenkapital		38 995	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum overføringer og disponeringer		-651 120	-857 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	750 015	574 709
Sum immaterielle eiendeler		750 015	574 709
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 6	6 854 080	7 004 260
Tomter	3, 6	1 000 000	1 000 000
Anlegg under utførelse	3, 6	11 204 629	11 126 341
Sum varige driftsmidler		19 058 709	19 130 601
Sum anleggsmidler		19 808 724	19 705 310
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		120 489	31 946
Andre fordringer		18 225	10 732
Konsernfordringer		2 500 000	
Sum fordringer		2 638 714	42 678
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 575	143 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 575	143 278
Sum omløpsmidler		2 652 290	185 956
SUM EIENDELER		22 461 014	19 891 267

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 4 000)	4, 5	4 000 000	4 000 000
Overkurs	5	15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		4 015 000	4 015 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 995	
Udekket tap	5		1 809 884
Sum opptjent egenkapital		38 995	-1 809 884
Sum egenkapital	5	4 053 995	2 205 116
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 399 999	8 924 999
Langsiktig konserngjeld		7 361 020	6 422 320
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 761 019	16 347 319
Sum langsiktig gjeld		16 761 019	16 347 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		493 107	334 962
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		37 446	218 940
Annen kortsiktig gjeld	6	1 115 446	784 929
Sum kortsiktig gjeld		1 645 999	1 338 831
Sum gjeld		18 407 018	17 686 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 461 014	19 891 267



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

2016

Organisasjonsnummer

992 445 084

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



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Årsberetning 2016

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 2016 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 verdivurderinger. På denne bakgrunn mener styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Utvikling, resultat og stilling

Årsregnskapet for Notodden Kjøpesenterutvikling AS for 2016 viser et underskudd på kr 651 120,-. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2016 og stillingen pr. 31.12.2016. 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 14. juli 2017

I styret for Notodden Kjøpesenterutvikling AS


Jon Kåre Brekke
Styrets leder


Carl C. Føn
Styremedlem



Resultatregnskap

Notodden Kjøpesenterutvikling AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekter	1	419 015	407 772
SUM DRIFTSINNEKTER		419 015	407 772
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	2	-142 625	0
Ordinære avskrivninger	3	150 180	150 180
Andre driftskostnader	2	304 187	203 378
SUM DRIFTSKOSTNADER		311 742	353 558
DRIFTSRESULTAT		107 273	54 214
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter		78	52
Rentekostnader		578 077	878 463
Rentekostnad til foretak i samme konsern		355 700	218 220
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-933 700	-1 096 631
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-826 426	-1 042 416
SKATTEKOSTNAD PÅ ORDINÆRT RESULTAT	7	-175 306	-185 242
ÅRETS RESULTAT		-651 120	-857 174
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		38 995	0
Overført til udekket tap		690 116	857 174
		-651 120	-857 174



Balanse

Notodden Kjøpesenterutvikling AS			
EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	750 015	574 709
Varige driftsmidler			
Bygninger	3, 6	6 854 080	7 004 260
Tomter	3, 6	1 000 000	1 000 000
Anlegg under utførelse	3, 6	11 204 629	11 126 341
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>19 808 724</u>	<u>19 705 310</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		120 489	31 946
Andre fordringer		18 225	10 732
Andre kortsiktige konsernfordringer		2 500 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 575	143 278
SUM OMLØPSMIDLER		<u>2 652 290</u>	<u>185 956</u>
SUM EIENDELER		<u>22 461 014</u>	<u>19 891 267</u>

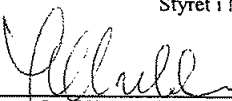



Balanse

Notodden Kjøpesenterutvikling AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 4 000)	4, 5	4 000 000	4 000 000
Overkurs	5	15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		38 995	0
Udekket tap	5	0	-1 809 884
SUM EGENKAPITAL	5	4 053 995	2 205 116
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 399 999	8 924 999
Gjeld til konsernselskaper		7 361 020	6 422 320
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 000 000	1 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		493 107	334 962
Skyldige offentlige avgifter		37 446	218 940
Annen kortsiktig gjeld	6	1 115 446	784 929
SUM GJELD		18 407 018	17 686 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 461 014	19 891 267

Larvik, 14.07.2017

Styret i Notodden Kjøpesenterutvikling AS


Jon Kåre Brekke
Styrets leder


Carl Christian Fon
Styremedlem



Notodden Kjøpesenterutvikling AS

Noter til regnskapet 2016

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 viderefaktureringskostnader 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 24%/25% 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 2016

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

Da selskapet ikke har ansatte har det ikke blitt utbetalt lønn i 2016.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2016 utgjør kr 21.600,- ekskl. mva., som består i sin helhet av revisjon.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	7 509 048	1 000 000	11 126 341	19 635 389
Tilgang (+) / avgang (-)	0	0	78 288	78 288
Anskaffelseskost 31.12	7 509 048	1 000 000	11 204 629	19 713 677
Akk. av-/nedskrivninger	-654 968	0	0	-654 968
Balanseført verdi 31.12	6 854 080	1 000 000	11 204 629	19 058 709
Årets avskrivninger	150 180	0	0	150 180
Avskrivningsrate	2 %			
Avskrivningsplan	Lineær			
Økonomisk levetid	50 år			
Endring i avskrivningsplan	Nei			



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2016

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	4 000	4 000 000

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

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Annen EK	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	4 000 000	15 000	-1 809 884	0	2 205 116
Mottatt konsernbidrag			2 500 000	0	2 500 000
Årets resultat			-690 116	38 995	-651 121
Pr 31.12.2016	4 000 000	15 000	0	38 995	4 053 995



Notodden Kjøpesenterutvikling AS
Noter til regnskapet 2016

Note 6 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2016	2015
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	5 875 000	6 400 000
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 483 781	9 012 311
Øvrig langsiktig gjeld	1 173 334	1 066 667
Sum	9 657 115	10 078 978
Balanseført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:		
Bygning	6 854 080	7 004 260
Anlegg under utførelse	11 204 629	11 126 341
Tomt	1 000 000	1 000 000
Sum	19 058 709	19 130 601

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



Notodden Kjøpesenterutvikling AS Noter til regnskapet 2016

Note 7 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-175 306	-185 242
Skattekostnad ordinært resultat	-175 306	-185 242
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-826 426	-1 042 416
Permanente forskjeller	200	2 780
Endring i midlertidige forskjeller	-105 000	-153 593
Skattepliktig inntekt	-931 227	-1 193 230
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	1 007 922	877 922	-130 000
Fordringer	-25 000	0	25 000
Sum	982 922	877 922	-105 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 107 983	-3 176 756	931 227
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 125 061	-2 298 834	826 226
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	-750 015	-574 709	175 306



Til generalforsamlingen i
Notodden Kjøpesenterutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Notodden Kjøpesenterutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 651.120. Årsregnskapet 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 regnskapskikk 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige 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 regnskapskikk 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 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 avvirket.

Kopstad og Kure Revisjon

Muusøya 1, 3023 DRAMMEN - www.kkrevisjon.no
Foretaksregisteret: 993 392 170 - Medlem av Den Norske Revisorforening



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 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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 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.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30. juni 2017 som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Drammen, 14. juli 2017

Kopstad og Kure Revisjon AS

Janne Karin Rønning
Registrert revisor