



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 848 459
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARKHOLMEN AS
Forretningsadresse: Nybøvegen 20A
5221 NESTTUN

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: Eirik Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		49 600	40 000
Annen driftsinntekt		423 760	516 045
Sum inntekter		473 360	556 045
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	205 002	236 973
Sum kostnader		205 002	236 973
Driftsresultat		268 358	319 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38	173
Annen finansinntekt			826
Sum finansinntekter		38	999
Annen rentekostnad		198 464	172 189
Annen finanskostnad			73 783
Sum finanskostnader		198 464	245 972
Netto finans		-198 425	-244 973
Ordinært resultat før skattekostnad		69 932	74 100
Skattekostnad på ordinært resultat	3	17 287	18 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 645	55 639
Årsresultat		52 645	55 639
Årsresultat etter minoritetsinteresser		52 645	55 639
Totalresultat		52 645	55 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 645	55 639
Sum overføringer og disponeringer		52 645	55 639



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 5	20 345 898	7 087 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 444	
Sum varige driftsmidler		20 411 342	7 087 400
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			64 000
Sum finansielle anleggsmidler			64 000
Sum anleggsmidler		20 411 342	7 151 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		77 264	
Andre fordringer			2 683
Sum fordringer		77 264	2 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 285	43 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 285	43 296
Sum omløpsmidler		85 549	45 979
SUM EIENDELER		20 496 891	7 197 379

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	120 000	120 000
Overkurs		284 899	284 899
Annen innskutt egenkapital		230 322	230 322
Sum innskutt egenkapital		635 221	635 221
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		217 093	164 448
Sum opptjent egenkapital		217 093	164 448
Sum egenkapital		852 314	799 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	4 712	
Sum avsetninger for forpliktelser		4 712	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	17 826 250	5 996 250
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 400 000	
Sum annen langsiktig gjeld		19 226 250	5 996 250
Sum langsiktig gjeld		19 230 962	5 996 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 795	2 795
Betalbar skatt	3	12 575	18 461
Annen kortsiktig gjeld	5	398 244	380 204
Sum kortsiktig gjeld		413 614	401 460
Sum gjeld		19 644 576	6 397 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 496 891	7 197 379



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Pb. 63 Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Parkholmen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Parkholmen AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 52 645. 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 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.

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 konkluderer 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 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.

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 2016 for Parkholmen AS



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 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 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 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 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.



Revisors beretning 2016 for Parkholmen AS



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 bokføringskikk i Norge.

Bergen 30. juni 2017
RSM Norge AS


Tom Henning Rønshaugen
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2016
Parkholmen AS

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten til Parkholmen AS er utleie av eiendom i Oslo og Bergen. Selskapet har forretningskontor på Nesttun.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 og selskapets finansielle stilling bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet av denne type i eiendomsbransjen. Selskapets omsetning påvirkes spesielt av de generelle økonomiske konjunktorene og leiemarkedet for sentrale leiligheter i Oslo og Bergen sentrum. Omsetningen gjenspeiler ett års aktivitet. Selskapets kostnadsnivå påvirkes av det generelle rentenivået.

Foruten at det i 2016 er utført ordinært vedlikehold på eiendommene, er det også gjort noen mindre oppgraderinger av elektriske anlegg og utskiftninger som påvirker driftskostnadene. Det er i slutten av 2016 gjennomført investeringer i nye sentrale eiendommer i Oslo. Omsetningen i 2016 ble kr. 473.360. Årsresultatet ble kr. 52.645

Sett i lys av den generelle økonomiske situasjon i eiendomsmarkedet var 2016 et økonomisk tilfredsstillende år, og det er grunn til å anta at det har skjedd en ytterligere positiv markedsverdiutvikling på den type sentrale eiendommene som selskapet eier. De bokførte eiendomsinvesteringer i Parkholmen AS er kr. 20.3 mill. Selskapets likviditetsituasjon har vært tilfredsstillende gjennom året. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 20,5 mill og egenkapitalen er økt til kr. 852.314 ved utgangen av året.

Selskapets egenkapital og ansvarlig lån er samlet innenfor det intervall som selskapets ledelse anser som akseptabelt hensyntatt de merverdier som ligger på eiendommene.

Selskapet driver ikke med forskning og utvikling og har ikke belastet regnskapet med denne type kostnader.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styre har 1 medlem. Varamedlem til styret er en kvinne.

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 29. juni 2016

Eirik Moe
styrets leder



Årsregnskap

2016

Parkholmen AS

Org.nr.:990 848 459



Resultatregnskap			
Parkholmen AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Salgsinntekt		49 600	40 000
Annen driftsinntekt		423 760	516 045
Sum driftsinntekter		473 360	556 045
Annen driftskostnad	4	205 002	236 973
Sum driftskostnader		205 002	236 973
Driftsresultat		268 358	319 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38	173
Annen finansinntekt		0	826
Annen rentekostnad		198 464	172 189
Annen finanskostnad		0	73 783
Resultat av finansposter		-198 425	-244 973
Ordinært resultat før skattekostnad		69 932	74 100
Skattekostnad på ordinært resultat	3	17 287	18 461
Ordinært resultat		52 645	55 639
Årsresultat		52 645	55 639
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		52 645	55 639
Sum overføringer		52 645	55 639
Parkholmen AS		Side 2	



Balanse			
Parkholmen AS			
Eiendeler	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	20 345 898	7 087 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		65 444	0
Sum varige driftsmidler		20 411 342	7 087 400
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	64 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	64 000
Sum anleggsmidler		20 411 342	7 151 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		77 264	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 683
Sum fordringer		77 264	2 683
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 285	43 296
Sum omløpsmidler		85 549	45 979
Sum eiendeler		20 496 891	7 197 379



Balanse			
Parkholmen AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	120 000	120 000
Overkurs		284 899	284 899
Annen innskutt egenkapital		230 322	230 322
Sum innskutt egenkapital		635 221	635 221
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		217 093	164 448
Sum opptjent egenkapital		217 093	164 448
Sum egenkapital		852 314	799 669
Gjeld			
Utsatt skatt	3	4 712	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	17 826 250	5 996 250
Øvrig langsiktig gjeld	5	1 400 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		19 226 250	5 996 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 795	2 795
Betalbar skatt	3	12 575	18 461
Annen kortsiktig gjeld	5	398 244	380 204
Sum kortsiktig gjeld		413 614	401 460
Sum gjeld		19 644 576	6 397 710
Sum egenkapital og gjeld		20 496 891	7 197 379
Bergen, 29.06.2017 Styret i Parkholmen AS			
_____ Eirik Moe Daglig leder /styrets leder			
Parkholmen AS		Side 4	



Noter

Parkholmen AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Boligeiendommer avskrives normalt ikke.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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.

**Noter****Parkholmen AS****Note 1 Aksjonærer****Aksjekapitalen i Parkholmen AS pr. 31.12 består av:**

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	120,00	120 000
Sum	1 000		120 000

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Oscarborg Holding AS	1 000	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0

Styreleder er aksjonær i eierselskapet.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.16	7 087 400		7 087 400
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	13 258 498	65 444	13 323 942
= Anskaffelseskost 31.12.16	20 345 898	65 444	20 411 342
= Bokført verdi 31.12.16	20 345 898	65 444	20 411 342

Økonomisk levetid

5 år

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	12 575	18 461
Endring i utsatt skatt	4 712	0
Skattekostnad ordinært resultat	17 287	18 461
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	69 932	74 100
Permanente forskjeller	2	-5 726
Endring i midlertidige forskjeller	-19 633	0
Skattepliktig inntekt	50 301	68 374
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	12 575	18 461
Sum betalbar skatt i balansen	12 575	18 461

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

Parkholmen AS



Noter

Parkholmen AS

	2016	2015	Endring
Varige driftsmidler	19 633	0	-19 633
Sum	19 633	0	-19 633
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	4 712	0	-4 712

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ikke ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 7 563 inkl mva, i tillegg honorar for andre tjenester kr 4 875 inkl mva.

Note 5 Gjeld og pantstillelser mv

Gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12 kr 17 826 250.

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i fast eiendom. Bokført verdi av pantsatte midler pr. 31.12 var kr. 20 345 898.

Gjeld til morselskapet er bokført med kr 1 400 000 under øvrig langsiktig gjeld.

Mellomværende med morselskapet er bokført med kr 310 293 under annen kortsiktig gjeld.