



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 822 151
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAMVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Tone Smedsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2019

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 259 372	15 083 676
Sum inntekter		15 259 372	15 083 676
Kostnader			
Avskrivning	4	5 052 197	5 049 293
Annen driftskostnad	7	1 137 145	1 036 997
Sum kostnader		6 189 342	6 086 290
Driftsresultat		9 070 030	8 997 386
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 318	48 696
Sum finansinntekter		31 318	48 696
Annen rentekostnad		8 474 470	11 930 755
Sum finanskostnader		8 474 470	11 930 755
Netto finans		-8 443 152	-11 882 059
Ordinært resultat før skattekostnad		626 878	-2 884 673
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-969 530	13 677 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 596 408	-16 562 532
Årsresultat		1 596 408	-16 562 532
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 596 409	16 562 532
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 596 409	16 562 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	195 728 626	200 780 823
Sum varige driftsmidler		195 728 626	200 780 823
Sum anleggsmidler		195 728 626	200 780 823
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		99 653	24 984
Sum fordringer		99 653	24 984
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 928 853	10 427 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 928 853	10 427 248
Sum omløpsmidler		4 028 506	10 452 232
SUM EIENDELER		199 757 132	211 233 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		30 000 000	30 000 000
Annen innskutt egenkapital		6 055 917	10 231 411
Sum innskutt egenkapital	6	37 055 917	41 231 411
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		2 876 137	12 627 792
Sum opptjent egenkapital		-2 876 137	-12 627 792
Sum egenkapital	6	34 179 780	28 603 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	24 501 672	25 471 202
Sum avsetninger for forpliktelser		24 501 672	25 471 202
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	139 250 000	155 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 250 000	155 250 000
Sum langsiktig gjeld		163 751 672	180 721 202
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		136 920	136 919
Påløpte renter	8	988 830	1 006 193
Påløpte swaprenter	8	699 930	765 122
Sum kortsiktig gjeld		1 825 680	1 908 234
Sum gjeld		165 577 352	182 629 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 757 132	211 233 055



**ÅRSREGNSKAP
2018**

Stamveien 1 AS

Forretningsfører:

Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
Postboks 1396 vika
0114 Oslo

Tlf: 22 87 87 00

Fax: 22 87 88 00



berge & lundal

Til generalforsamlingen i Stamveien 1 AS

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stamveien 1 AS' årsregnskap som 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 rettviseende 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 (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 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 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.

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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen

Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00

www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no

Rev.nr./Org.nr. 967 418 064



Uavhengig revisors beretning for 2018
Stamveien 1 AS

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/revisjonsberetninger>.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 8. februar 2019

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
Registrert Revisor



Stamveien 1 AS		Resultatregnskap	
	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	15 259 372	15 083 676
Sum driftsinntekter		15 259 372	15 083 676
Driftskostnader			
Avskrivning på driftsmidler	4	-5 052 197	-5 049 293
Annen driftskostnad	7	-1 137 145	-1 036 997
Sum driftskostnader		-6 189 342	-6 086 290
Driftsresultat		9 070 030	8 997 386
Finansposter			
Renteinntekter		31 318	48 696
Rentekostnader		-8 474 470	-11 930 755
Resultat av finansposter		-8 443 151	-11 882 059
Ordinært resultat før skatt		626 879	-2 884 673
Skattekostnad	2	969 529	-13 677 859
Årsresultat		1 596 409	-16 562 532
Disponeringer			
Overført til udekket tap		-1 596 409	16 562 532
Sum overføringer	6	-1 596 409	16 562 532



Stamveien 1 AS		Balanse	
	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	4	195 728 626	200 780 823
Sum varige driftsmidler		195 728 626	200 780 823
SUM ANLEGGSMIDLER		195 728 626	200 780 823
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		99 652	24 985
Sum fordringer		99 652	24 985
Bankinnskudd		3 928 853	10 427 248
SUM OMLØPSMIDLER		4 028 505	10 452 232
SUM EIENDELER		199 757 132	211 233 055



Stamveien 1 AS

Balanse

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Overkurs		30 000 000	30 000 000
Annen innskutt egenkapital		6 055 917	6 055 917
Sum innskutt egenkapital	6	37 055 917	37 055 917
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 876 138	-8 452 298
Sum opptjent egenkapital		-2 876 138	-8 452 298
SUM EGENKAPITAL	6	34 179 779	28 603 619
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	24 501 673	25 471 202
Sum avsetning for forpliktelser		24 501 673	25 471 202
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	139 250 000	155 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		139 250 000	155 250 000
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter	8	988 830	1 006 193
Påløpne swaprenter	8	699 930	765 122
Annen kortsiktig gjeld		136 920	136 920
Sum kortsiktig gjeld		1 825 680	1 908 235
SUM GJELD		165 577 352	182 629 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 757 132	211 233 055

Oslo, 8.2.2019

Tore Sviland
styrets lederCarl Astrup
styremedlemBjørne Byhring
styremedlem



Stamveien 1 AS

Noter 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Leieinntekter inntektsføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende 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.

Leieinntekter periodiseres i henhold til leiekontrakt på forfallsdato

Laveste verdiss prinsipp er brukt for markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Skattekostnaden i res.regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % andre midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende MF som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Selskapets rentesikringsinstrumenter, swapavtaler, vurderes etter sikringsprinsippet siden hensikten er å sikre underliggende lånetransaksjoner med flytende rente og det således er korrelasjon mellom sikringsinstrumentet og underliggende lån i forhold til beløpsstørrelse og løpetid. Dette i sin tur betyr at finanskostnaden i resultatregnskapet reflekterer swappenes historiske verdi og at det ikke tas hensyn til swappenes mer eller mindre verdi.

Note 2 Skattekostnad

Nedenfor er det gitt en spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag, samt en spesifikasjon av årets skattekostnad.

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	626 879	-2 884 673
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 897 529	1 624 959
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 524 408	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 259 714
Betalbar skatt (23 % / 24 %)	0	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-969 529	13 677 859
Årets skattekostnad	-969 529	13 677 859



Stamveien 1 AS

Noter 2018

Note 3 Utsatt skatt/Utsatt skattefordel

Nedenfor er det gitt en spesifisering av midlertidige forskjeller, samt beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel ved utgangen av regnskapsåret.

	2018	2017	
Positive midlertidige forskjeller:			
Påløpt SWAP-rente utover 31.12	136 350	241 637	
Anleggsmidler	126 107 808	127 681 712	
Gevinst- og tapskonto	873 350	1 091 687	
Negative midlertidige forskjeller:			
Skattemessig fremførbart underskudd	-15 746 268	-18 270 676	
Sum midlertidige forskjeller	111 371 240	110 744 359	
Utsatt skatt på bokførte anleggsmidler	22 % / 23 %	27 743 718	29 366 794
Utsatt skatt på G/T konto	22 % / 23 %	192 137	251 088
Utsatt skatt på underskudd til fremføring	22 % / 23 %	-3 464 179	-4 202 256
Utsatt skatt på SWAP	22 % / 23 %	29 997	55 577
Total utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	24 501 673	25 471 202	

Note 4 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	251 198 098	32 000 000	283 198 098
Tilgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	251 198 098	32 000 000	283 198 098
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	82 417 275	0	82 417 275
Årets avskrivninger	5 052 197	0	5 052 197
Akk. av- og nedskrivninger mv. pr. 31.12	87 469 472	0	87 469 472
Balanseført verdi 31.12	163 728 626	32 000 000	195 728 626
Økonomisk levetid	25/50 år		
Årets ordinære avskrivninger	5 052 197	0	5 052 197

Tomten avskrives ikke, mens forretningsbygget avskrives linært med 2 % per år. Leietakertilpasninger avskrives over rest levetid på bygget med 2,7 % pr år.

Selskapet har gjennomført en verditest av eiendommen basert på bruksverdien.

Selskapet har benyttet en nåverdberegning av fremtidig kontantstrøm. Den fremtidige kontantstrømmen er lik årlig 2,5% KPI justert nettoleie + estimert salgsverdi ved utløp av leieperiodene i 2022.

Det er benyttet en exit-yield på 10 % og et gjennomsnittlig avkastningskrav på 10 %.

Basert på selskapets estimat er det ikke behov for nedskrivninger.

Bygget er per 31.12.2018 fullt utleid til næringsvirksomhet. Samtlige leiekontrakter løper til 20.12.2022.

Note 5 Antall aksjer, aksjeiere mv.

Selskapets aksjekapital på kr. 1 000 000 består av 1000 aksjer à kr. 1 000.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer:	Eierandel
Pareto Eiendomsinvest Nordic AS	40 %
F.H Lorentzen AS	13 %
Norlink AS	6 %
Arat AS	5 %
Jacobsen & Sonner AS	5 %
Øvrige, mindre enn 5%	32 %
Sum aksjonærer	100 %



Stamveien 1 AS

Noter 2018

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	1 000 000	30 000 000	6 055 917	-8 452 298	28 603 619
Garantieleie				3 979 752	3 979 752
Årets resultat				1 596 409	1 596 409
Egenkapital 31.12	1 000 000	30 000 000	6 055 917	-2 876 138	34 179 779

Note 7 Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Honorar for hhv. revisjon og annen bistand utgjorde hhv. kr. 38 000 og kr. 0 ekskl. mva. Styrehonorar er kostnadsført i 2018 med kr. 136 920 inkl. arbeidsgiveravgift. Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen OTP-ordning.

Note 8 Gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	0
Annen gjeld	0
Sum	0

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:

Gjeld til kredittinstitusjoner	139 250 000
Påløpne renter gjeld til kredittinstitusjoner	1 688 760
Annen gjeld	0
Sum	140 938 760

Eiendeler stilt som sikkerhet (balansført verdi):

Tomter, bygninger	195 728 626
Sum	195 728 626

Note 9 Fortsatt drift

Det bekreftes at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.