



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 517 329  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STANSA AS  
Forretningsadresse: Møglestuveien 21  
4790 LILLESAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Tom Rune Stedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.10.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 28.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	-286 310	-519 575
Varekostnad	6	286 310	519 575
Annen driftskostnad	5	81 973	55 322
<b>Sum kostnader</b>		<b>81 973</b>	<b>55 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 973</b>	<b>-55 322</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	6	655 002
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>655 002</b>
Annen rentekostnad		1 247 004	1 019 536
Annen finanskostnad		280	135
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 247 284</b>	<b>1 019 671</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 247 278</b>	<b>-364 669</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>
<b>Årsresultat</b>	2	<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
overføringer annen egenkapital		-1 329 251	-419 991
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 329 251</b>	<b>-419 991</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	3	779 574	779 574
<b>Sum varige driftsmidler</b>	8	<b>779 574</b>	<b>779 574</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	16 467 820	17 081 019
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 467 820</b>	<b>17 081 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 247 394</b>	<b>17 860 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>1 455 737</b>	<b>1 169 427</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	15 000	15 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		255 137	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>255 137</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 725 874</b>	<b>1 184 427</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 973 269</b>	<b>19 045 020</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital	1, 2	191 889	191 889
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>191 889</b>	<b>191 889</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 9		
Udekket tap	2	1 545 090	215 839
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 545 090</b>	<b>-215 839</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 353 201</b>	<b>-23 950</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 308 712	16 499 666
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 561 950	2 174 071
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 870 662</b>	<b>18 673 737</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 870 662</b>	<b>18 673 737</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			293 228
Leverandørgjeld		413 890	86 975
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	41 918	15 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>455 808</b>	<b>395 233</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 326 469</b>	<b>19 068 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 973 269</b>	<b>19 045 020</b>



# Årsregnskap 2019

## Stansa AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisors beretning

Org.nr.: 995 517 329

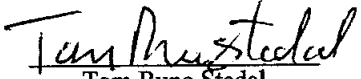


<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Stansa AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Varekostnad	6	286 310	519 575
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	6	-286 310	-519 575
Annen driftskostnad	5	81 973	55 322
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>81 973</u></b>	<b><u>55 322</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-81 973</u></b>	<b><u>-55 322</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	7	6	655 002
Annen rentekostnad		1 247 004	1 019 536
Annen finanskostnad		280	135
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 247 278</u></b>	<b><u>-364 669</u></b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 329 251	-419 991
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>-1 329 251</u></b>	<b><u>-419 991</u></b>
<b>Årets resultat</b>	2	<b><u>-1 329 251</u></b>	<b><u>-419 991</u></b>
<b>Overføringer</b>			
overføringer annen egenkapital		1 329 251	419 991
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>-1 329 251</u></b>	<b><u>-419 991</u></b>



<b>Balanse</b>			
<b>Stansa AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt	3	779 574	779 574
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>779 574</b>	<b>779 574</b>
Lån til foretak i samme konsern	7	16 467 820	17 081 019
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>16 467 820</b>	<b>17 081 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 247 394</b>	<b>17 860 593</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under tilvirkning	6	1 455 737	1 169 427
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	15 000	15 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		255 137	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 725 874</b>	<b>1 184 427</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 973 269</b>	<b>19 045 020</b>
<b>Stansa AS</b>			<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Stansa AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	<u>191 889</u>	<u>191 889</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>191 889</b></u>	<u><b>191 889</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	<u>-1 545 090</u>	<u>-215 839</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>-1 545 090</b></u>	<u><b>-215 839</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u><b>-1 353 201</b></u>	<u><b>-23 950</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 308 712	16 499 666
Øvrig langsiktig gjeld	7	<u>4 561 950</u>	<u>2 174 071</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u><b>19 870 662</b></u>	<u><b>18 673 737</b></u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	293 228
Leverandørgjeld		413 890	86 975
Annen kortsiktig gjeld	7	<u>41 918</u>	<u>15 031</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>455 808</b></u>	<u><b>395 233</b></u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>20 326 469</b></u>	<u><b>19 068 970</b></u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>18 973 269</b></u>	<u><b>19 045 020</b></u>
Lillesand, 01.10.2020 Styret i Stansa AS			
 Tom Rune Stedal styreleder			
<b>Stansa AS</b>			<b>Side 4</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nettoverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

### 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.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### 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 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stansa AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	191 889	1,00	191 889

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Quantum Utvikling AS	191 889	100%	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>191 889</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2019	191 889	0	-215 839	-23 950
Årets resultat			-1 329 251	-1 329 251
<b>Pr. 31.12.2019</b>	<b>191 889</b>	<b>0</b>	<b>-1 545 090</b>	<b>-1 353 201</b>

Styret er kjent med at aksjekapitalen er tapt. Styret henviser til note 9 om fortsatt drift.

## Note 3 - Anleggsmidler

	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2019	779 574
Anskaffelseskost pr. 31.12.2019	779 574
Akk. Av-og nedskrivninger	-
Balansført verdi 31.12	779 574

Det ligger sannsynlig merverdi i tomt, hvor det er prosjektert et nytt eiendomsprosjekt som er godkjent men hvor utbyggingen ligger flere år fram i tid.

## Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 329 251	-419 991
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-178 780	-283 485
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 508 031</b>	<b>-703 476</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	239 497	239 497	0
Gevinst – og tapskonto	-715 124	-893 904	-178 780
<b>Sum</b>	<b>-475 627</b>	<b>-654 407</b>	<b>-178 780</b>



Akkumulert fremførbart underskudd	-3 861 034	-2 353 003	1 508 031
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 336 661	3 007 410	-1 329 251
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Lønnskostnader, ytelser til styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte og derfor ingen lønnskostnader  
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

### Revisor

Godtgjørelse for revisjon og andre tjenester utgjør i 2019 kr 20 750 inkl mva.

## Note 6 - Prosjekter under tilvirkning

	2019	2018
Aktiverte kostnader vedrørende utbyggingen av trinn F i Stansa Park i Lillesand.	1 455 737	1 169 427

Fullført kontrakts metode benyttes.

## Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Fordringer</b>		
Lån til morselskapet	16 467 820	17 081 019
Fordringer nærstående selskap	3 000	0
Andre langsiktige fordringer søsterselskap	0	283 400
<b>Sum</b>	<b>16 470 820</b>	<b>17 364 419</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til søsterselskap	-3 370 435	-1 237 355
Langsiktig gjeld til nærstående selskap	-1 191 514	-936 716
<b>Sum</b>	<b>-4 561 950</b>	<b>-2 174 071</b>

## Note 8 - Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15 308 712	16 499 666
<b>Sum</b>	<b>15 308 712</b>	<b>16 499 666</b>

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tinglyst pant med totalt 90 millioner i hele



utbyggingsområdet Stansa Park, gnr.42, bnr.339, 361, 385 og 509 tinglyst 13.9.2011. Deler av eiendommen i gnr 42, bnr 339 ble overført til søsterselskapene Stansa 2-6 AS ved fisjon i 2013. I tillegg er det også tinglyst pant i hele utbyggingsområdet som sikkerhet for annet lån med 46 millioner.

## **Note 9 - Fortsatt drift**

Selskapet skal stå for utbygging av bygg F som er det siste bygget i Stansa Park. Utbyggingen ligger noe fram i tid , men vil utfra budsjett og vurderinger gi et vesentlig positivt resultat når utbyggen er ferdigstilt og leilighetene solgt. Verdivurdering av tomteområdet foretatt i 2017 viser at det er antatte merverdier i forhold til balanseførte verdier på tomt og utbygging. Styret mener på denne bakgrunn at fortsatt drift av Stansa AS ikke synes å medføre risiko for tap for eksterne kreditorer.



Til generalforsamling i Stansa AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelsen om revisjon av årsregnskapet

#### *Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet*

Vi er valgt til å revidere årsregnskapet til **Stansa AS** som viser et underskudd på kr.1 329 251. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

På grunn av betydningen av forholdet som er omtalt under «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», har vi ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon. Vi kan følgelig ikke uttale oss om årsregnskapet.

#### *Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet*

Mottatt dokumentasjon fra selskapet har vært mangelfull på en rekke vesentlige punkter. Dette har medført at vi ikke har kunnet gjennomføre de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder 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 regnskapspraksis 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 avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vår oppgave er å utføre en revisjon av selskapets årsregnskap i samsvar med internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) og å avgi en revisjonsberetning. På grunn av forholdene som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen om at revisor ikke kan uttale seg om årsregnskapet" i vår beretning, har vi imidlertid ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon om dette 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.

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### *Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om registrering og dokumentasjon*

På grunn av betydningen av forholdet knyttet til dokumentasjon av årsregnskapet som er omtalt i avsnittet «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», kan vi ikke uttale oss om hvorvidt ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Org.nr 987 195 452 MVA  
Adresse Tangen 76, 5. etg.  
4608 Kristiansand

Tlf 38 06 61 60  
E-post agder@ameda.no  
Nettside www.ameda.no



R E V I S J O N S F I R M A  
Danielsen & Co AS  
Medlem av Den norske Revisorbüning

**Andre forhold**

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31. august 2020, som ble avgitt da lovens frist for avholdelse av generalforsamling for 2020 ikke ble overholdt. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Kristiansand, 1. oktober 2020

**Revisjonsfirma Danielsen & Co AS**

Per Andersen  
registrert revisor

Org.nr 987 195 452 MVA  
Adresse Tangen 76, 5. etg.  
4608 Kristiansand

Tlf 38 06 61 60  
E-post [agder@ameda.no](mailto:agder@ameda.no)  
Nettside [www.ameda.no](http://www.ameda.no)