



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 615 457
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOKKE PARK AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2018

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, 11.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 672 796	
Annen driftsinntekt			26 000
Sum inntekter		43 672 796	26 000
Kostnader			
Varekostnad		42 154 717	
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	1 121 901	906 539
Sum kostnader		43 276 618	906 539
Driftsresultat		396 178	-880 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 270	206
Sum finansinntekter		3 270	206
Rentekostnad til foretak i samme konsern		443 947	90 900
Annen rentekostnad		5 000	99 633
Sum finanskostnader		448 947	190 533
Netto finans		-445 677	-190 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 499	-1 070 866
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-10 949	-270 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 550	-800 579
Årsresultat		-38 550	-800 579
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 550	-800 579
Totalresultat		-38 550	-800 579
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	1	-38 550	-800 579
Overføringer til/fra annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		-38 550	-800 579



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	21 401	270 287
Sum immaterielle eiendeler		21 401	270 287
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2, 8		
Andre fordringer	2		
Sum anleggsmidler		21 401	270 287
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5		14 445 197
Fordringer			
Andre fordringer	2, 8	1 082 646	858 145
Sum fordringer		1 082 646	858 145
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	558 003	460 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		558 003	460 673
Sum omløpsmidler		1 640 649	15 764 016
SUM EIENDELER		1 662 050	16 034 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1, 3	60 000	60 000
Beholdning av egne aksjer	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1	784 261	
Sum innskutt egenkapital		844 261	60 000
Opptjent egenkapital			
Fond	1		
Annen egenkapital	1, 1		
Udekket tap	1		
Sum egenkapital		844 261	60 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Øvrig langsiktig gjeld	2, 8		14 157 879
Sum annen langsiktig gjeld			14 157 879
Sum langsiktig gjeld		0	14 157 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		342 943	1 816 424
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	474 846	
Sum kortsiktig gjeld		817 789	1 816 424
Sum gjeld		817 789	15 974 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 662 050	16 034 303



Årsregnskap 2017

Stokke Park AS

Org.nr.:915 615 457



Stokke Park AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		43 672 796	0
Annen driftsinntekt		0	26 000
Sum driftsinntekter		43 672 796	26 000
Varekostnad		42 154 717	0
Annen driftskostnad	6	1 121 901	906 539
Sum driftskostnader		43 276 618	906 539
Driftsresultat		396 178	-880 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 270	206
Rentekostnad til foretak i samme konsern		443 947	90 900
Annen rentekostnad		5 000	99 633
Resultat av finansposter		-445 677	-190 327
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 499	-1 070 866
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-10 949	-270 287
Årsresultat		-38 550	-800 579
Overføringer			
Overført til udekket tap	1	38 550	800 579
Sum overføringer		-38 550	-800 579



Stokke Park AS

BALANSE 31.12.

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	21 401	270 287
Sum immaterielle eiendeler		21 401	270 287
Sum anleggsmidler		21 401	270 287
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	5	0	14 445 197
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2, 8	1 082 646	858 145
Sum fordringer		1 082 646	858 145
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	558 003	460 673
Sum omløpsmidler		1 640 649	15 764 016
Sum eiendeler		1 662 050	16 034 303

**Stokke Park AS**

BALANSE 31.12.

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	60 000	60 000
Annen innskutt egenkapital	1	784 261	0
Sum innskutt egenkapital		844 261	60 000
Sum egenkapital		844 261	60 000
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2, 8	0	14 157 879
Sum annen langsiktig gjeld		0	14 157 879
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		342 943	1 816 424
Annen kortsiktig gjeld	8, 10	474 846	0
Sum kortsiktig gjeld		817 789	1 816 424
Sum gjeld		817 789	15 974 303
Sum egenkapital og gjeld		1 662 050	16 034 303

Tønsberg, 24.04.2018
Styret i Stokke Park ASAnthon Lauritz Zeiner
styrelederInger-Britt R. Zeiner
styremedlemJohan Lauritz Zeiner
styremedlem/daglig lederMorten Steenstrup
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av inntekt på salg av leiligheter, og inntektsføres når prosjektet er ferdigtilt.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

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 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2017	60 000	0	60 000
Årets resultat	0	-38 550	-38 550
Mottatt konsernbidrag etter skatt	0	822 811	822 811
Pr 31.12.2017	60 000	784 261	844 261

Note 2 Fordringer og gjeld

	2017	2016
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	14 157 879

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 60 000 består av 2 000 aksjer à kr. 30.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2017

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	2 000	100%
Totalt	2 000	100%

h



Note 4 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	Endring	2017	2016
Andre forskjeller	93 050	-93 050	0
Netto midlertidig forskjeller	93 050	-93 050	0
Underskudd til fremføring	-1 126 198	0	-1 126 198
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 033 148	-93 050	-1 126 198
		23 %	24 %
Utsatt skatt		-21 401	-270 287
Utsatt skatt i balansen		-21 401	-270 287
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		2017	2016
Resultat før skatt på ordinært resultat:		-49 499	-1 070 866
Grunnlag for årets skattekostnad		-49 499	-1 070 866
Endring i midlertidig forskjeller		93 050	0
Endring i underskudd til fremføring		-1 126 198	1 070 866
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet		-1 082 646	0
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført		1 082 646	0
Avgitt konsernbidrag		0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)		0	0
		24 %	25 %
Betalbar skatt i skattekostnaden		-259 835	0
Skattevirkning av konsernbidrag		259 835	0
Betalbar skatt i balansen		0	0
Fordeling av skattekostnad		2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat		-259 835	0
Sum betalbar skatt		-259 835	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel		247 955	-281 550
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		931	11 262
Skattekostnad		-10 949	-270 287
Avstemming av årets skattekostnad			
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad		-49 499	-1 070 866
Beregnet skattekostnad		-11 880	-267 717
Skattekostnad i resultatregnskapet		-10 949	-270 287
Differanse		931	-2 570
Differansen består av følgende:			
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		931	11 262
Andre forskjeller		0	-13 832
Sum forklart differanse		931	-2 570



Note 5 Bygg under utførelse

	2017	2016
Bygg under utvikling	0	9 302 920
Tomter	0	5 142 277
Bygg under utførelse	0	14 445 197

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2017.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017	2016
Revisjon	16 600	12 500
Andre tjenester	16 750	19 740
Sum	33 350	32 240

Note 7 Konsernregnskap

Stokke Park AS er et heleid datterselskap av Zeiner Bolig AS, og inngår i det konsoliderte konsernregnskapet til Zeiner Gruppen AS. Konsernregnskap kan utleveres på følgende adresse:

Zeiner Gruppen AS
Rambergveien 3
3115 Tønsberg

Note 8 Mellømværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Zeiner Bolig AS	1 082 646	858 145	0	0
Sum	1 082 646	858 145	0	0


	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Zeiner Gruppen AS	0	0	0	2 650 000
Zeiner Bolig AS	0	0	0	11 507 879
Måkeveien 1A Tønsberg AS	377 596	0	0	0
Sum	377 596	0	0	14 157 879



Note 9 Bundne midler

Foretaket har ingen bundne midler per 31.12

Note 10 Garantier

I henhold til Bustadoppføringsloven er det stilt garanti for leiligheter i Stokke Park. 



Til generalforsamlingen i Stokke Park AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stokke Park AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 38 550. 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 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 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Stokke Park AS

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 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 regnskapestimatene 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 rettvisende 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.

(2)




Uavhengig revisors beretning - Stokke Park AS

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.

Stokke, 24. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS


Bjørn Lislien
Statsautorisert revisor