



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 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: Tone Smedsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2018

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 083 676	14 559 789
Sum inntekter		15 083 676	14 559 789
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning		5 049 293	5 037 631
Annen driftskostnad		900 077	1 312 771
Sum kostnader		6 086 290	6 487 322
Driftsresultat		8 997 386	8 072 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 696	52 704
Sum finansinntekter		48 696	52 704
Annen rentekostnad		11 930 755	12 199 439
Sum finanskostnader		11 930 755	12 199 439
Netto finans		-11 882 059	-12 146 735
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 884 673	-4 074 268
Skattekostnad på ordinært resultat		13 677 859	-735 507
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 562 532	-3 338 761
Årsresultat		-16 562 532	-3 338 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		200 780 823	205 757 528
Sum varige driftsmidler		200 780 823	205 757 528
Sum anleggsmidler		200 780 823	205 757 528
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	15 410
Andre fordringer		24 985	0
Sum fordringer		24 985	15 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 427 248	8 634 165
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 427 248	8 634 165
Sum omløpsmidler		10 452 233	8 649 575
SUM EIENDELER		211 233 056	214 407 103
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		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		37 055 917	37 055 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			4 175 494
Udekket tap		8 452 298	
Sum opptjent egenkapital		-8 452 298	4 175 494
Sum egenkapital		28 603 619	41 231 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		25 471 202	11 793 343
Sum avsetninger for forpliktelser		25 471 202	11 793 343
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		155 250 000	158 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		155 250 000	158 750 000
Sum langsiktig gjeld		180 721 202	170 543 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			27 690
Annen kortsiktig gjeld		1 908 235	2 604 659
Sum kortsiktig gjeld		1 908 235	2 632 349
Sum gjeld		182 629 437	173 175 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 233 056	214 407 103



**ÅRSREGNSKAP
2017**

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
revisjon og rådgivning

Til generalforsamlingen i Stamveien 1AS

Uavhengig revisors beretning for 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stamveien 1 AS årsregnskap som viser et underskudd på NOK 16 562 532. 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets 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 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 rettvise 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. Betyggende 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.

berge & lundal revisjonsselskap as

*statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforening
Rosenkrantz gate 20, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00, fax 22 01 06 01
www.berge-lundal.no – post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064*



Uavhengig revisors beretning for 2017

Stamveien 1 AS

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

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. januar 2018

berge & lundal revisjonsselskap as

Hans Berge
registrert revisor



Stamveien 1 AS		Resultatregnskap	
	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER			
Leieinntekter	1	15 083 676	14 559 789
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 083 676	14 559 789
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning på driftsmidler	4	-5 049 293	-5 037 631
Annen driftskostnad	7	-1 036 997	-1 449 691
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 086 290	-6 487 322
DRIFTSRESULTAT		8 997 386	8 072 467
FINANSPOSTER			
Renteinntekter		48 696	52 704
Rentekostnader		-11 930 755	-12 199 439
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-11 882 059	-12 146 735
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATT		-2 884 673	-4 074 268
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-13 677 859	735 507
ÅRSRESULTAT		-16 562 532	-3 338 761
DISPONERINGER			
Overført fra annen egenkapital		0	3 338 761
Overført til udekket tap		16 562 532	0
SUM OVERFØRINGER	6	16 562 532	3 338 761



Stamveien 1 AS		Balanse	
	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger	4	200 780 823	205 757 528
Sum varige driftsmidler		200 780 823	205 757 528
SUM ANLEGGSMIDLER		200 780 823	205 757 528
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	15 410
Andre fordringer		24 985	0
Sum fordringer		24 985	15 410
Bankinnskudd		10 427 248	8 634 165
SUM OMLØPSMIDLER		10 452 232	8 649 575
SUM EIENDELER		211 233 055	214 407 103



Stamveien 1 AS		Balanse	
	Note	31.12.2017	31.12.2016
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	41 231 411
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	4 175 494
Udekket tap		-8 452 298	0
Sum opptjent egenkapital		-8 452 298	4 175 494
SUM EGENKAPITAL	6	28 603 619	41 231 411
GJELD			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	3	25 471 202	11 793 343
Sum avsetning for forpliktelseser		25 471 202	11 793 343
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	8	155 250 000	158 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		155 250 000	158 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	27 690
Påløpne renter	8	1 006 193	1 107 943
Påløpne SWAP renter	8	765 122	1 383 625
Annen kortsiktig gjeld		136 920	113 092
Sum kortsiktig gjeld		1 908 235	2 632 350
SUM GJELD		182 629 437	173 175 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 233 055	214 407 103

Oslo, 25. januar 2018

Carl Astrup
- styremedlem -Tore Sviland
- styrets leder -Bjørne Byhring
- styremedlem -



Stamveien 1 AS

Noter 2017

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.

Skattekostnaden i res.regnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt, regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattøkende 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 spesifisering av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag, samt en spesifisering av årets skattekostnad.

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-2 884 673	-4 074 268
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 624 959	1 321 503
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-1 259 714	-2 752 765
Betalbar skatt (24 % / 25 %)	0	0
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	13 677 859	-735 507
Årets skattekostnad	13 677 859	-735 507



Stamveien 1 AS

Noter 2017

Note 3. Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel

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

	2017	2016	
Positive midlertidige forskjeller:			
Påløpt SWAP-rente utover 31.12	241 637	295 173	
Anleggsmidler	127 681 712	128 980 211	
Gevinst- og tapskonto	1 091 687	1 364 609	
Negative midlertidige forskjeller:			
Andre negative forskjeller (fremførbart underskudd)	-18 270 676	-17 010 962	
Sum midlertidige forskjeller	110 744 359	113 629 031	
Utsatt skatt på bokførte anleggsmidler	23% / 12 %	29 366 794	15 477 625
Utsatt skatt på G/T konto	23 %	251 088	327 506
Utsatt skatt på underskudd til fremføring	23 %	-4 202 256	-4 082 630
Utsatt skatt på SWAP	23 %	55 577	70 842
Total utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	25 471 202	11 793 343	

Note 4. Anleggsmidler

Varige driftsmidler:	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	251 125 510	32 000 000	283 125 510
Tilgang	72 588	0	72 588
Anskaffelseskost 31.12	251 198 098	32 000 000	283 198 098
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	77 367 982	0	77 367 982
Årets avskrivninger	5 049 293	0	5 049 293
Akk. av- og nedskrivninger mv. pr. 31.12	82 417 275	0	82 417 275
Balanseført verdi 31.12	168 780 823	32 000 000	200 780 823
Økonomisk levetid	50 år	Evig	
Årets ordinære avskrivninger	5 049 293	0	5 049 293

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 nåverdiregning av fremtidig kontantstrøm. Den fremtidige kontantstrømmen er lik årlig 2,5% KPI justert nettleie + estimert salgsverdi ved utløp av leieperiodene i 2022.

Det er benyttet en exit-yield på 8 % og et gjennomsnittlig avkastningskrav på 8 %.

Basert på selskapets estimat er det ikke behov for nedskrivninger.

Bygget er per 31.12.2017 fullt utleid til næringsvirksomhet. Samtlige leiekontrakter løper til 20.12.2022.



Stamveien 1 AS

Noter 2017

Note 5, Antall aksjer, aksjeeiere 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	40,00 %
F.H Lorentzen AS	13,00 %
Norlink AS	5,50 %
Arat AS	5,00 %
Jacobsen & Sønner AS	5,00 %
Øvrige, mindre enn 5%	31,50 %
Sum aksjonærer	100,00 %

Note 6, Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
EK 01.01.	1 000 000	30 000 000	6 055 917	4 175 494	41 231 411
Garantieleie				3 934 740	3 934 740
Årets resultat				-16 562 532	-16 562 532
Sum EK 31.12.	1 000 000	30 000 000	6 055 917	-8 452 298	28 603 619

Note 7, Ytelser til ledende personer, revisor mv.

Honorar for hhv. revisjon og annen bistand utgjorde hhv. kr. 27 000 og kr. 0 ekskl. mva

Styrehonorar er kostnadsført i 2017 med kr. 136 920 ink aga.

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen OTP-ordning.

Note 8, Gjeld

Garantiforpliktelser, pantstillelser og lignende sikret ved pant:	
Gjeld til kredittinstitusjoner	155 250 000
Påløpne renter gjeld til kredittinstitusjoner	1 771 315
Sum	157 021 315

Eiendeler stilt som sikkerhet (balanseført verdi):	
Tomter, bygninger	200 780 823
Sum	200 780 823

Note 9, Fortsatt drift

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