



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 859 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PEDERSGT. 9-13 AS  
Forretningsadresse: Pedersgata 8A  
4013 STAVANGER

### 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: Odd-Are Njå  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2019

### 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, 17.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 613 504	3 796 096
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	66 012	76 454
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 679 516</b>	<b>3 872 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 674 516</b>	<b>-3 872 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39	53
Annen finansinntekt		43 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 039</b>	<b>53</b>
Annen rentekostnad		309 594	296 871
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>309 594</b>	<b>296 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-266 555</b>	<b>-296 818</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	4, 4		
Utbytte	4		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Konsernbidrag	4, 4		
Udekket tap	4, 4	-1 941 071	-4 169 368
Overføringer til/fra annen egenkapital	4, 4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>50 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		8 000 000	9 200 000
<b>Sum varer</b>	7, 8	<b>8 000 000</b>	<b>9 200 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	
Andre fordringer	6		
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 602	283 669
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 602</b>	<b>283 669</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 009 602</b>	<b>9 483 670</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 009 602</b>	<b>9 533 670</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 4	30 000	30 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Beholdning av egne aksjer	3, 4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	7 361 486	5 420 414
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 361 486</b>	<b>-5 420 414</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 331 486</b>	<b>-5 390 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 000 263	7 000 103
Leverandørgjeld		13 805	
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	6	8 327 020	7 923 981
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 341 088</b>	<b>14 924 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 341 088</b>	<b>14 924 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 009 602</b>	<b>9 533 670</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



**Årsregnskap 2018**  
**Pedersgt. 9-13 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 997 859 669



Resultatregnskap  
Pedersgt. 9-13 AS


NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2018	2017
	Salgsinntekt	5 000	0
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
	Varekostnad - nedskrivning eiendomsprosjekt	1 613 504	3 796 096
2	Annen driftskostnad	66 012	76 454
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 679 516</b>	<b>3 872 550</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 674 516</b>	<b>-3 872 550</b>
	<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Annen renteinntekt	39	53
	Annen finansinntekt	43 000	0
	Annen rentekostnad	309 594	296 871
	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-266 555</b>	<b>-296 818</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
5	Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
4	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
4	Overført til udekket tap	-1 941 071	-4 169 368
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-1 941 071</b>	<b>-4 169 368</b>

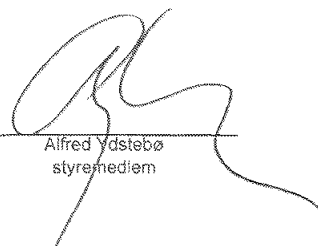


## Balanse Pedersgt. 9-13 AS

NOTE	EIENDELER	2018	2017
	<b>Anleggsmidler</b>		
	Finansielle anleggsmidler		
	Andre langsiktige fordringer	0	50 000
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Boligtomt for utvikling	6 451 948	6 451 948
	Boligprosjekt under oppføring	1 548 052	2 748 052
8	Sum varelager	8 000 000	9 200 000
	<b>Fordringer</b>		
	Kundefordringer	5 000	0
	<b>Sum fordringer</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 602	283 669
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>8 009 602</b>	<b>9 483 670</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>8 009 602</b>	<b>9 533 670</b>
	<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
3, 4	Aksjekapital	30 000	30 000
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
4	Udekket tap	-7 361 486	-5 420 414
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 361 486</b>	<b>-5 420 414</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 331 486</b>	<b>-5 390 414</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 000 263	7 000 103
	Leverandørgjeld	13 805	0
6	Annen kortsiktig gjeld	8 327 020	7 923 981
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 341 088</b>	<b>14 924 084</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>15 341 088</b>	<b>14 924 084</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 009 602</b>	<b>9 533 670</b>

Stavanger, 11.04.19  
Styret i Pedersgt. 9-13 AS

  
Odd-Are Njå  
styreleder

  
Alfred Ydstebø  
styremedlem



## Pedersgt. 9-13 AS

### Noter til regnskapet 2018

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Direkte vedlikehold kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges kostpris og avskrives i takt med anleggsmiddelet.

#### Inntekter

Inntekter inntektsføres når de er opptjent.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2018 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor inkl. mva utgjør:	2018	2017
Lovpålagt revisjon	17 000	15 000
Annen bistand	18 000	11 000
<b>Sum</b>	<b>35 000</b>	<b>26 000</b>



Pedersgt. 9-13 AS

Noter til regnskapet 2018

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pedersgt. 9-13 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Base Property AS	30 000	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	30 000	-5 420 414	-5 390 414
Endringer ført mot EK		0	0
<b>Pr 01.01.2018</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 420 414</b>	<b>-5 390 414</b>
Årets resultat		-1 941 071	-1 941 071
Utbytte		0	0
<b>Pr 31.12.2018</b>	<b>30 000</b>	<b>-7 361 486</b>	<b>-7 331 486</b>



## Pedersgt. 9-13 AS

## Noter til regnskapet 2018

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	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	-1 941 071	-4 169 368
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 613 504	3 796 096
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-327 567</b>	<b>-373 272</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:

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	-5 409 600	-3 796 096	1 613 504
<b>Sum</b>	<b>-5 409 600</b>	<b>-3 796 096</b>	<b>1 613 504</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 948 071	-1 620 504	327 567
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-7 357 671</b>	<b>-5 416 599</b>	<b>1 941 071</b>
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	-1 618 688	-1 245 818	372 870

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Annen kortsiktig gjeld	
	2018	2017
Foretak i samme konsern	8 243 097	7 773 097
<b>Sum</b>	<b>8 243 097</b>	<b>7 773 097</b>

## Note 7 Eiendomsprosjektet

	Boligprosjekt under utførelse	Boligtomt for utvikling	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2018	4 044 148	8 951 948	12 996 096
Totalt nedskrevet per 01.01.2018	-1 296 096	-2 500 000	-3 796 096
Balanseført verdi per 01.01.2018	2 748 052	6 451 948	9 200 000
Herav ferdigstilt og solgt i 2018	0	0	0
Aktiverte utgifter i 2018	413 504	0	413 504
Årets nedskrivning	-1 613 504	0	-1 613 504
<b>Balanseført verdi per 31.12.2018</b>	<b>1 548 052</b>	<b>6 451 948</b>	<b>8 000 000</b>

Side 6



Pedersgt. 9-13 AS  
Noter til regnskapet 2018

Note 8 Pantstillelser

	2018	2017
Pantsikret gjeld og pantstillelser		
Kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	7 000 263	7 000 103
<b>Sum</b>	<b>7 000 263</b>	<b>7 000 103</b>

	2018	2017
Bokført verdi av pantsikrede eiendeler		
Eiendomsprosjekt	8 000 000	9 200 000
<b>Sum</b>	<b>8 000 000</b>	<b>9 200 000</b>



Deloitte AS  
Strandsvingen 14 A  
NO-4032 Stavanger  
Norway

Tel: +47 51 81 56 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pedersgt. 9-13 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Pedersgt. 9-13 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 941 071. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 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. 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 forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

**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.

Stavanger, 11. april 2019  
Deloitte AS

**Bengt Eriksen**  
statsautorisert revisor