



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 439 494
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKORPA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

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: André Hansø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2019

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	177 816	141 952
Sum kostnader		177 816	141 952
Driftsresultat		-177 816	-141 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 953	9 132
Sum finansinntekter		7 953	9 132
Annen rentekostnad		156	362
Sum finanskostnader		156	362
Netto finans		7 797	8 770
Ordinært resultat før skattekostnad		-170 018	-133 182
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-26 928	-21 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-143 090	-111 694
Årsresultat		-143 090	-111 694
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-143 090	-111 694
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-143 090	-111 694
Sum overføringer og disponeringer		-143 090	-111 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	267 866	240 938
Sum immaterielle eiendeler		267 866	240 938
Varige driftsmidler			
Eiendomsprosjekt Skorpa	3,4	146 282 704	109 759 194
Sum varige driftsmidler		146 282 704	109 759 194
Sum anleggsmidler		146 550 570	110 000 132
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		221 902	221 902
Sum fordringer		221 902	221 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 971 450	2 160 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 971 450	2 160 891
Sum omløpsmidler		2 193 352	2 382 793
SUM EIENDELER		148 743 922	112 382 925
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	29 989 500	29 989 500
Overkurs	6	10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	948 171	805 081
Sum opptjent egenkapital		-948 171	-805 081
Sum egenkapital		29 051 829	29 194 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	94 745 868	59 259 795
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 796 000	20 796 000
Sum annen langsiktig gjeld		115 541 868	80 055 795
Sum langsiktig gjeld		115 541 868	80 055 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 887 663	3 132 212
Annen kortsiktig gjeld	7	1 262 563	
Sum kortsiktig gjeld		4 150 225	3 132 212
Sum gjeld		119 692 094	83 188 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 743 922	112 382 925



**Årsregnskap 2018
for
Skorpa Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 990439494

Utarbeidet av:

Statsautorisert revisor André Hansø AS
Statsautorisert revisjonsselskap
Helge Barmanns gt. 11
6508 Kristiansund
Organisasjonsnr. 959 183 848



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforerselskap
Foretaks- / Revisjonsnummer: NO 959 183 848
Helge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55
andre@revisorhansoe.no
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:
Flatsund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

**Til generalforsamlingen i
Skorpa Eiendom AS**

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Skorpa Eiendom AS** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 143.090,-. Årsregnskapet 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 og kontantstrømmer 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 (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 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 kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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



Side 2

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets beretning for regnskapsåret 2018, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

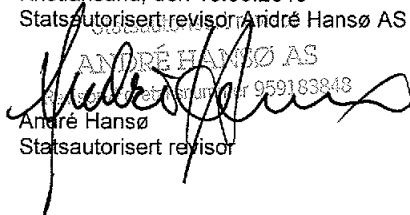
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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.

Kristiansund, den 16.05.2019
Statsautorisert revisor André Hansø AS

ANDRÉ HANSØ AS
Statsautorisert revisor for 959183948
André Hansø
Statsautorisert revisor





Skorpa Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter

Selskapets eiendomsprosjekt på Skorpa i Kristiansund kommune er bokført til kostpris tillagt løpende rentekostnader.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Skorpa Eiendom AS

Noter 2018

Note 1 - Lønn og godtgjørelser til ledende person og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapets daglige leder har ikke mottatt lønn eller andre godtgjørelser fra selskapet i 2018. Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr. 20 760, hvorav kr. 9 750 er honorar for ordinær revisjon og kr. 11 010 er honorar for andre tjenester. (Beløpt inklusive merverdiavgift)

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-170 018
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-5 000 325
= Inntekt	-5 170 343

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-26 928
= Ordinær skattekostnad	-26 928
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betaibar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
+ Varebeholdning	22 151 767	17 151 442
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	23 369 343	18 199 000
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 217 576	1 047 558
Utsatt skattefordel	267 866	240 938

Note 3 - Eiendomsprosjekter

Selskapet har anskaffet et tomteområde på Skorpa i Kristiansund kommune som er regulert og omfatter 370 boliger. Prosjektet er regnskapsmessig oppført med tomtekostnaden med tillegg av løpende tilvirkingskostnader. Betalte byggelånsrenter aktiveres fortløpende på prosjektet.



Skorpa Eiendom AS

Noter 2018

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 115 541 869 og pr. 31.12. i fjor kr 80 088 795.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	115 541 869	80 055 795
Pantsatte eiendeler:		
Eiendomsprosjekt Skorpa Gnr. 9 Bnr. 22	146 282 704	109 759 194
Sum pantsatte eiendeler	146 282 704	109 759 194

Kristiansund Kommune har ytt lån gjennom forskuttering av kostnader til bygging av bruer. Lånet utgjør kr 20 796 000 pr 31.12.2018.

Garantiansvar, kausjoner mv

sikret ved pant 14 224 981

Pantsatte eiendeler som sikkerhet for dette:

Eiendomsprosjekt Skorpa Gnr. 9 Bnr. 22 146 282 704

Sum pantsatte eiendeler 146 282 704

Garantien er stilt overfor Kristiansund Kommune i tilknytning til anleggsbidrag byggetrinn 1. Garantien nedtrappes løpende med fremdrift i bygging av bruer og infrastruktur.

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 29989500 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 29 989 500. Selskapet har kun én aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
KBBL Eiendomsutvikling AS	19 993 000
EKCAB AS	9 996 500

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 6 - Endring i egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1. Pr 1.1.	29 989 500	10 500	-805 081	29 194 919
-Til årets resultat			-143 090	-143 090
Pr 31.12.	29 989 500	10 500	-948 171	29 051 829



Skorpa Eiendom AS

Noter 2018

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpte kostnader i prosjektet pr 31.12.2018.



Skorpa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	177 816	141 952
Sum driftskostnader		177 816	141 952
DRIFTSRESULTAT		(177 816)	(141 952)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 953	9 132
Sum finansinntekter		7 953	9 132
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		156	362
Sum finanskostnader		156	362
NETTO FINANSPOSTER		7 797	8 770
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(170 018)	(133 182)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(26 928)	(21 488)
ORDINÆRT RESULTAT		(143 090)	(111 694)
ÅRSRESULTAT		(143 090)	(111 694)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(143 090)	(111 694)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(143 090)	(111 694)



Skorpa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	267 866	240 938
Sum immaterielle eiendeler		267 866	240 938
Langsiktig utviklingsprosjekt			
Eiendomsprosjekt Skorpa	3,4	146 282 704	109 759 194
Sum langsiktig utviklingsprosjekt		146 282 704	109 759 194
SUM ANLEGGSMIDLER		146 550 570	110 000 132
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		221 902	221 902
Sum fordringer		221 902	221 902
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 971 450	2 160 891
SUM OMLØPSMIDLER		2 193 352	2 382 793
SUM EIENDELER		148 743 922	112 382 925



Skorpa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	29 989 500	29 989 500
Overkurs	6	10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(948 171)	(805 081)
Sum opptjent egenkapital		(948 171)	(805 081)
SUM EGENKAPITAL		29 051 829	29 194 919
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	94 745 869	59 259 795
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 796 000	20 796 000
Sum annen langsiktig gjeld		115 541 868	80 055 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 541 868	80 055 795
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 887 663	3 132 212
Annen kortsiktig gjeld	7	1 262 563	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 150 225	3 132 212
SUM GJELD		119 692 094	83 188 006
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 743 922	112 382 925

Kristiansund, den 31.12.2018 / 16.05.2019

Anders Marthinussen
Styreleder

Vidar Solli
Styremedlem / Daglig leder

Even Lønnheim
Styremedlem



Skorpa Eiendom AS

Årsberetning 2018

Virksomhetens art

Selskapet driver utvikling av tomteområde på Skorpa i Kristiansund kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2018	2017	2016
Driftsinntekter	0	0	0
Driftsresultat	-177 815	-141 952	-138 768
Årsresultat	-143 090	-111 694	-115 541
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Balansesum	148 743 922	112 382 925	61 410 385
Egenkapital	29 051 829	29 194 919	29 306 613
Egenkapitalprosent	20	26	48

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Status og framtidsutsikter

Utbyggingsprosjektet på Skorpa viser stort inntjeningspotensiale på sikt. Boligbyggingen har et perspektiv på 8-10 år. Den første broen ble ferdigstilt i 2018 og bro nummer to ble ferdigstilt våren 2019. Kjøperne i felt 1 skal ha overtakelse våren 2019. Vei og teknisk anlegg frem til felt 4, vil stå ferdig til sommeren 2019.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger tilfredsstillende egenkapital.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2018.

Miljørapport

Selskapet driver ingen virksomhet som forurensar.

Kristiansund, den 31.12.2018 / 16.05.2019

Anders Marthinussen
Styrets leder

Vidar Solli
Styremedlem / daglig leder

Even Lønnheim
Styremedlem