



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 143 730
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 13- 17 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 12.05.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 640 451	7 437 149
Sum inntekter		8 640 451	7 437 149
Kostnader			
Avskrivning	6	1 650 694	1 760 364
Annen driftskostnad	3	2 433 527	5 315 015
Sum kostnader		4 084 221	7 075 379
Driftsresultat		4 556 230	361 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 587	7 956
Sum finansinntekter		9 587	7 956
Annen finanskostnad		5 668 011	5 960 734
Sum finanskostnader		5 668 011	5 960 734
Netto finans		-5 658 424	-5 952 778
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 102 194	-5 591 008
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-38 600	-38 600
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 063 594	-5 552 408
Årsresultat		-1 063 594	-5 552 408
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	-1 063 594	-5 552 408
Sum overføringer og disponeringer		-1 063 594	-5 552 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 945 760	1 907 160
Goodwill	6	1 582 600	1 621 200
Sum immaterielle eiendeler		3 528 360	3 528 360
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	112 178 395	113 362 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6		4 130
Sum varige driftsmidler		112 178 395	113 367 105
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 318	2 318
Sum finansielle anleggsmidler		2 318	2 318
Sum anleggsmidler		115 709 073	116 897 783
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		450 911	46 262
Andre fordringer	5	2 577 691	79 874
Sum fordringer		3 028 602	126 136
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		234 278	183 012
Sum omløpsmidler		3 262 880	309 148
SUM EIENDELER		118 971 953	117 206 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	1 547 278	2 610 872
Sum innskutt egenkapital		4 547 278	5 610 872
Sum egenkapital		4 547 278	5 610 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	99 616 080	103 232 500
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	12 784 534	6 254 034
Sum annen langsiktig gjeld		112 400 614	109 486 534
Sum langsiktig gjeld		112 400 614	109 486 534
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 510	482 660
Skyldige offentlige avgifter		164 383	112 061
Annen kortsiktig gjeld	5	1 771 168	1 514 804
Sum kortsiktig gjeld		2 024 061	2 109 525
Sum gjeld		114 424 675	111 596 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 971 953	117 206 931



Skippergaten 13-17 AS

Årsrapport for 2016

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Skippergaten 13-17 AS

Årsberetning 2016

Skippergaten 13-17 AS

Adresse: Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S

Org.nr: 990143730 MVA

Virksomhetens art

Skippergaten 13-17 AS driver med utleie av fast eiendom. Selskapet har forretningskontor i Kristiansand.

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2016.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Arbeidsmiljø

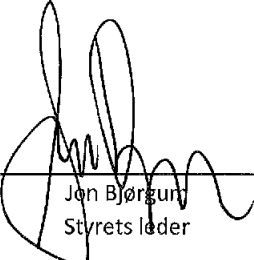
Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2016.

Likestilling

Selskapet har i 2016 ingen ansatte og styret består av en mann.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.



Jon Bjørgum
Styrets leder

Kristiansand, 3. april 2017
Styret for Skippergaten 13-17 AS



Skippergaten 13-17 AS

Resultatregnskap

	Note	2016	2015
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>8 640 451</u>	<u>7 437 149</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	6	1 650 694	1 760 364
Annen driftskostnad	3	<u>2 433 527</u>	<u>5 315 015</u>
Sum driftskostnader		<u>4 084 221</u>	<u>7 075 379</u>
Driftsresultat		<u>4 556 230</u>	<u>361 770</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 587	7 956
Annen finanskostnad		<u>5 668 011</u>	<u>5 960 734</u>
Netto finansposter		<u>-5 658 424</u>	<u>-5 952 778</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 102 194</u>	<u>-5 591 008</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-38 600</u>	<u>-38 600</u>
Årsresultat		<u>-1 063 594</u>	<u>-5 552 408</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	<u>-1 063 594</u>	<u>-5 552 408</u>



Skippergaten 13-17 AS

Balanse pr. 31. desember

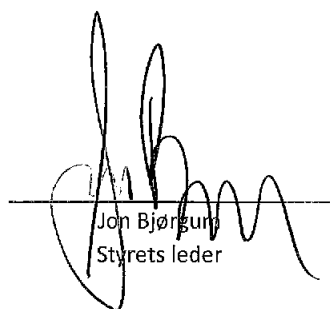
	Note	2016	2015
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	1 945 760	1 907 160
Goodwill	6	1 582 600	1 621 200
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 528 360</u>	<u>3 528 360</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	112 178 395	113 362 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	0	4 130
Sum varige driftsmidler		<u>112 178 395</u>	<u>113 367 105</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 318	2 318
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 318</u>	<u>2 318</u>
Sum anleggsmidler		<u>115 709 073</u>	<u>116 897 783</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		450 911	46 262
Andre fordringer	5	2 577 691	79 874
Sum fordringer		<u>3 028 602</u>	<u>126 136</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>234 278</u>	<u>183 012</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 262 880</u>	<u>309 148</u>
Sum eiendeler		<u>118 971 953</u>	<u>117 206 931</u>



Skippergaten 13-17 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2016	2015
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	<u>1 547 278</u>	<u>2 610 872</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>4 547 278</u>	<u>5 610 872</u>
Sum egenkapital		<u>4 547 278</u>	<u>5 610 872</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	99 616 080	103 232 500
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	<u>12 784 534</u>	<u>6 254 034</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>112 400 614</u>	<u>109 486 534</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		88 510	482 660
Skyldige offentlige avgifter		164 383	112 061
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>1 771 168</u>	<u>1 514 804</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 024 061</u>	<u>2 109 525</u>
Sum gjeld		<u>114 424 675</u>	<u>111 596 059</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>118 971 953</u>	<u>117 206 931</u>



Jon Bjørgum
Styrets leder

Kristiansand, 3. april 2017



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 500 000	1,2 kr	3 000 000



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2016

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Christiansholm Eiendom AS	2 500 000	100 %	100 %

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2016	2015
Revisjon	31 660	24 000
Andre tjenester	14 640	9 750

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	-99 616 080	-103 232 500

Pantsatte eiendeler

	2016	2015
Eiendommer	112 178 395	113 362 975

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer

	2016	2015
Lån til foretak i samme konsern	1 500 000	0

Gjeld

	2016	2015
Langsiktig gjeld til morselskap	-12 784 534	-6 254 034
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-500 000	0
Sum	<u>-13 284 534</u>	<u>-6 254 034</u>



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 6 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Tomter	Bygninger	Ombygging	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	166 757	65 025 000	55 814 979	6 497 582	127 504 318
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	350 000	350 000
Justering mva	0	0	73 384	0	73 384
Anskaffelseskost 31.12.	166 757	65 025 000	55 888 363	6 847 582	127 927 702
Akk.avskrivning 31.12.	-166 757	0	-10 404 340	-5 522 530	-16 093 627
Balansført pr. 31.12.	0	65 025 000	45 484 023	1 325 052	111 834 075
Årets avskrivninger	4 130	0	1 120 120	487 844	1 612 094
Økonomisk levetid	10 år		50 år	5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Det er i tillegg aktivert kr 344 320,- som gjelder regulering av Kartal 14.
I bokførte avskrivninger inngår også avskrivninger av skattegoodwill med kr 38 600,-.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	3 000 000	2 610 872	0	5 610 872
Årsresultat	0	-1 063 594	0	-1 063 594
Egenkapital 31.12.	3 000 000	1 547 278	0	4 547 278

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2016	2015
Årets skatteeffekt av endret skattesats	247 376	
Endring utsatt skatt	-285 976	-38 600
Årets totale skattekostnad	-38 600	-38 600



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2016

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2016	2015
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 102 194	-5 591 008
Permanente forskjeller	38 600	38 600
Endring i midlertidige forskjeller	607 400	668 772
Årets skattegrunnlag	<u>-456 194</u>	<u>-4 883 636</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2016	2015
Driftsmidler	81 230 817	81 838 217
Merverdi bygg/tomt v/fusjon 2010	<u>-16 364 930</u>	<u>-16 364 930</u>
Sum	<u>64 865 887</u>	<u>65 473 287</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-25 671 440	-25 215 246
Omberegnet ubenyttet kreditfradrag til fremføring	<u>-404 904</u>	<u>-404 904</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	38 789 543	39 853 137
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>63 527 108</u>	<u>64 111 334</u>
Sum	<u>-24 737 565</u>	<u>-24 258 197</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	-5 937 016	-6 064 549

Endring i utsatt skattefordel er ikke bokført, da selskapet ikke vil kunne nyttiggjøre seg fordelene de nærmeste år.

Utsatt skatt i forbindelse med merverdi fusjon i 2008 kr 1 930 000 avskrives årlige med kr 38 600 og utgjør endring i utsatt skattefordel. Utsatt skatt er nettoført mot utsatt skattefordel.



Til generalforsamlingen i
Skippergaten 13-17 AS

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4861 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skippergaten 13-17 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 063 594. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon som består av informasjon i årsberetningen. Øvrig informasjon inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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.



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

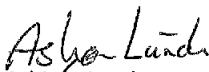
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til attestasjonsstandard ISAE 3000, 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.

Kristiansand, 3. april 2017

Revisjon Sør AS


Asbjørn Lunde
Registrert revisor