



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 814 743 772  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STORGATEN TERRASSE AS  
Forretningsadresse: c/o Sarpsborg og Omegns Boligbyggel  
St. Marie gate 112  
1725 SARPSBORG

### 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: Halvor Heien  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2018

### 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, 24.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	-29 174 454	-1 935 014
Varekostnad	6	29 174 454	1 935 014
Annen driftskostnad	7	453 101	90 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>453 101</b>	<b>90 206</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-453 101</b>	<b>-90 206</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		480	460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>480</b>	<b>460</b>
Annen rentekostnad	4	1 318 165	991 642
Annen finanskostnad		40 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 358 165</b>	<b>991 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 357 684</b>	<b>-991 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 810 785</b>	<b>-1 081 388</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-397 122	-250 989
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 413 663</b>	<b>-830 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 413 663</b>	<b>-830 399</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 413 663</b>	<b>-830 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-1 413 663	-830 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 413 663</b>	<b>-830 399</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	861 724	464 602
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>861 724</b>	<b>464 602</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>861 724</b>	<b>464 602</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,6	60 726 070	31 551 616
<b>Sum varer</b>		<b>60 726 070</b>	<b>31 551 616</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5,9	45 600	
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 600</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 576	503 711
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>64 576</b>	<b>503 711</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 836 245</b>	<b>32 055 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 697 969</b>	<b>32 519 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2,3	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	2 884 905	1 471 242
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 884 905</b>	<b>-1 471 242</b>



## Balanse

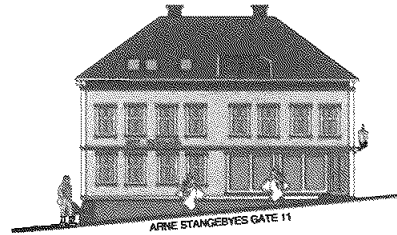
Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 584 905</b>	<b>-1 171 242</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 200 000	16 200 000
Ansvarlig lånekapital	4	19 831 222	14 481 222
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 031 222</b>	<b>30 681 222</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 031 222</b>	<b>30 681 222</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 188 910	
Leverandørgjeld		11 267 583	97 582
Annen kortsiktig gjeld	8	5 795 160	2 912 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 251 652</b>	<b>3 009 948</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 282 874</b>	<b>33 691 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 697 969</b>	<b>32 519 928</b>



## ØST-REVISJON

KONTORFELLESKAP

Einar Hellstrøm AS G Ramberg Revisjon AS John-Edvard Haugesten AS  
Tore Sand AS Gram & Gluppe Revisjon AS



Til generalforsamlingen i

**STORGATEN TERRASSE AS**

### Uavhengig revisors beretning

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Terrasse AS som viser et underskudd på kr 1.413.663. 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 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.



#### Fredrikstad

Arne Stangebyesgt. 11  
Postboks 56  
1601 Fredrikstad

Tlf: 69 38 31 00  
Fax: 69 38 31 20  
E-mail: [post@ost-revisjon.com](mailto:post@ost-revisjon.com)

#### Råde

Mosseveien 60  
1640 Råde

Tlf: 69 28 20 20  
Fax: 69 28 20 29



#### **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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### **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.

Fredrikstad, den 15. juni 2018

**G. Ramberg Revisjon AS, rev nr 977 223 326**

Gunnar Ramberg  
Registrert revisor



Storgaten Terrasse AS

## Noter 2017

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Hvor ikke annet er angitt i regnskapet, er unntaksreglene for små foretak benyttet.

### 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 fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av langsiktig og kortsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Note 1 - Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatter. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt/utsatt skattefordel oppstår er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Små foretak kan unnlate å balanseføre utsatt skattefordel. I regnskapet for Storgaten Terrasse AS er utsatt skattefordel oppført i balansen.

Skattekostnad på ordinært resultat består etter dette av følgende beløp:

	2017	2016
Betalbar skatt	0	0
Endring i (netto) utsatt skatt / utsatt skattefordel	- 397 122	- 250 989
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>- 397 122</b>	<b>- 250 989</b>

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet slik:

	2017	2016
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	0	0
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	3 746 629	1 935 844
<b>Netto skattereduserende midlertidig forskjell</b>	<b>3 746 629</b>	<b>1 935 844</b>
<b>Utsatt skattefordel i balansen (23 %/24 %)</b>	<b>861 724</b>	<b>464 602</b>



## Storgaten Terrasse AS

### Noter 2017

#### Note 2 - Antall aksjer, aksjeeiere, mv.

Selskapets aksjekapital består av 300 aksjer, hver pålydende kr. 1000,00. Samlet aksjekapital utgjør kr. 300.000.

Aksjonærer i Storgaten Terrasse AS pr. 31/12-2017 er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Andel
Nipas Invest AS	150 aksjer	50 %
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	150 aksjer	50 %

#### Note 3 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innsk. egenkap.	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1/1-2017	300 000	0	- 1 471 242	- 1 171 242
Årets resultat			- 1 413 663	- 1 413 663
Egenkapital 31/12-2017	300 000	0	- 2 884 905	- 2 584 905

#### Note 4 - Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i balansen pr. 31/12-2017 består av fig. beløp:

Lån fra SOBBL AL (hovedstol)	9 890 611
Lån fra Nipas Invest AS (hovedstol)	9 940 611

Lånene renteberegnes med en rente som tilsvarer Nibor 3 mndr. + margin 2,5 %. Lånet skal tilbakebetales så snart dette er økonomisk og praktisk mulig.



Storgaten Terrasse AS

## Noter 2017

### Note 5 - Fordringer, gjeld, garantiforplikteler, lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer mv.

<b>Fordringer og gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	0	0
Samlede gjeldsposter med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	0	0
<b>Pantstillelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Gjeld sikret ved pant:</b>		
Lån DNB	16 200 000	16 200 000
Byggelån DNB	11 188 910	0
<b>Sum pantsikret gjeld</b>	<b>27 388 910</b>	<b>16 200 000</b>
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Eiendom Jacob Hilditch gate 1-17 under utbygging	60 726 070	31 551 616
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>60 726 070</b>	<b>31 551 616</b>
<b>Garantiansvar mv.</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum garantiansvar mv.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Som sikkerhet for selskapets lån i DNB er det også avgitt selvskyldnerkausjon fra SOBBL AL på kr. 1 000 000 og fra Nipas Eiendom AS på kr. 1 000 000.

Det er ikke gitt lån til eller stilt sikkerhet til fordel for selskapets ledende personer eller nærstående av disse.

### Note 6 - Varer

Varer består av eiendom under utbygging for salg.

Eiendom under utbygging består av et utbyggingsprosjekt i Sarpsborg. Eiendom under utbygging er oppført til kostpris, og omfatter kjøpesum for eiendommen og verdi av utførte arbeider.



Storgaten Terrasse AS

## Noter 2017

### **Note 7 - Antall ansatte, lønnskostnad, ytelser til ledende personer mv.**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2017, og har ingen lønnskostnad. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet har i 2017 ikke vært omfattet av bestemmelsene i lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ingen pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser.

Godtgjørelse til revisor er i 2017 kostnadsført med kr. 21 875 for revisjon og kr. 0 for annen bistand.

### **Note 8 - Annen kortsiktig gjeld**

I balansen pr. 31/12-2017 inngår gjeld til SOBBL AL med kr. 1 642 957 og gjeld til Nipas Invest AS med kr. 1 286 060 i posten annen kortsiktig gjeld.

### **Note 9 - Andre kortsiktige fordringer**

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte kostnader og er oppført i balansen til pålydende.



Storgaten Terrasse AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Endring i beh. av varer under tilvirkning	6	(29 174 454)	(1 935 014)
Varekostnad	6	29 174 454	1 935 014
Lønnskostnad	7	0	0
Annen driftskostnad	7	453 101	90 206
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>453 101</b>	<b>90 206</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(453 101)</b>	<b>(90 206)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		480	460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>480</b>	<b>460</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	4	1 318 165	991 642
Annen finanskostnad		40 000	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 358 165</b>	<b>991 642</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 357 684)</b>	<b>(991 182)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 810 785)</b>	<b>(1 081 388)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	(397 122)	(250 989)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 413 663)</b>	<b>(830 399)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>(1 413 663)</b>	<b>(830 399)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	3	(1 413 663)	(830 399)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 413 663)</b>	<b>(830 399)</b>



## Storgaten Terrasse AS

### Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	861 724	464 602
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>861 724</b>	<b>464 602</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>861 724</b>	<b>464 602</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	5,6	60 726 070	31 551 616
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5,9	45 600	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>45 600</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 576	503 711
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>60 836 245</b>	<b>32 055 326</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 697 969</b>	<b>32 519 928</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2,3	300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	(2 884 905)	(1 471 242)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 884 905)</b>	<b>(1 471 242)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(2 584 905)</b>	<b>(1 171 242)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	16 200 000	16 200 000
Ansvarlig lånekapital	4	19 831 222	14 481 222
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 031 222</b>	<b>30 681 222</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 031 222</b>	<b>30 681 222</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 188 910	0
Leverandørgjeld		11 267 583	97 582
Annen kortsiktig gjeld	8	5 795 160	2 912 366
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 251 652</b>	<b>3 009 948</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>64 282 874</b>	<b>33 691 170</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 697 969</b>	<b>32 519 928</b>

Sarpsborg, 15. juni 2018

Årsregnskap for Storgaten Terrasse AS

Organisasjonsnr. 814743772



Storgaten Terrasse AS

**Balanse pr. 31.12.2017**

Note 31.12.2017 31.12.2016

-----  
Trygve Kristoffersen  
Daglig leder / styrets leder

-----  
Tor Willy Nilsen  
Styremedlem

-----  
Steinar Strøm  
Styremedlem

-----  
Pål Gjestang  
Styremedlem



**Årsregnskap 2017  
for  
Storgaten Terrasse AS**

Foretaksnr. 814 743 772

**Utarbeidet av:**

**Accountor Fredrikstad AS  
Dikeveien 50  
1661 Rolvsøy**

**Autorisert regnskapsførerselskap**