



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 517 329
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STANSA AS
Forretningsadresse: Møglestuveien 21
4790 LILLESAND

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: Tom Rune Stedal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2019

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	-519 575	
Varekostnad	6	519 575	
Annen driftskostnad	5	55 322	62 275
Sum kostnader		55 322	62 275
Driftsresultat		-55 322	-62 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	655 002	630 001
Sum finansinntekter		655 002	630 001
Annen rentekostnad		1 019 536	656 974
Annen finanskostnad		135	274
Sum finanskostnader		1 019 671	657 248
Netto finans		-364 669	-27 247
Ordinært resultat før skattekostnad		-419 991	-89 522
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-419 991	-89 522
Årsresultat	2	-419 991	-89 522
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-419 991	-89 522
Totalresultat		-419 991	-89 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-419 991	-89 522
Sum overføringer og disponeringer		-419 991	-89 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	779 574	779 574
Sum varige driftsmidler	8	779 574	779 574
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	17 081 019	16 860 188
Sum finansielle anleggsmidler		17 081 019	16 860 188
Sum anleggsmidler		17 860 593	17 639 762
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	1 169 427	649 852
Fordringer			
Andre fordringer	7	15 000	15 000
Sum fordringer		15 000	15 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			2 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			2 274
Sum omløpsmidler		1 184 427	667 126
SUM EIENDELER		19 045 020	18 306 888

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	1, 2	191 889	191 889
Overkurs			204 153
Sum innskutt egenkapital		191 889	396 042
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 9		
Udekket tap	2	215 839	
Sum opptjent egenkapital		-215 839	
Sum egenkapital		-23 950	396 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 499 666	16 499 666
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 174 071	1 284 196
Sum annen langsiktig gjeld		18 673 737	17 783 862
Sum langsiktig gjeld		18 673 737	17 783 862
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		293 228	
Leverandørgjeld		86 975	66 026
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	7	15 031	60 958
Sum kortsiktig gjeld		395 233	126 984
Sum gjeld		19 068 970	17 910 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 045 020	18 306 888



Til generalforsamling i **Stansa AS**

Uavhengig revisors beretning for 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert regnskapet til **Stansa AS** som viser et underskudd på kr 419 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap 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 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 regnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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 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 avviklet.

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 avgjøre 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.

Org.nr 987 195 452 MVA
Adresse Tangen 76, 5. etg.
4608 Kr. Christiansand

TF 38 06 61 60
E-post agder@ameda.no
Nettside www.ameda.no



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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Kristiansand, 28. juni 2019

Revisjonsfirma Danielsen & Co AS

Per Andersen
registrert revisor

Org.nr 987 195 452 MVA
Adresse Tangen 76, 5. etg.
4608 Kristiansand

Tlf 38 06 61 60
E-post agder@ameda.no
Nettside www.ameda.no



Årsregnskap 2018 **Stansa AS**

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr.: 995 517 329



Resultatregnskap			
Stansa AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Varekostnad	6	519 575	0
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer	6	-519 575	0
Annen driftskostnad	5	55 322	62 275
Sum driftskostnader		<u>55 322</u>	<u>62 275</u>
Driftsresultat		<u>-55 322</u>	<u>-62 275</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	655 002	630 001
Annen rentekostnad		1 019 536	656 974
Annen finanskostnad		135	274
Resultat av finansposter		<u>-364 669</u>	<u>-27 247</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-419 991	-89 522
Ordinært resultat		<u>-419 991</u>	<u>-89 522</u>
Årets resultat	2	<u>-419 991</u>	<u>-89 522</u>
Overføringer			
overføringer annen egenkapital		419 991	89 522
Sum overføringer		<u>-419 991</u>	<u>-89 522</u>




Balanse			
Stansa AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	3	779 574	779 574
Sum varige driftsmidler	8	<u>779 574</u>	<u>779 574</u>
Lån til foretak i samme konsern	7	17 081 019	16 860 188
Sum finansielle anleggsmidler		<u>17 081 019</u>	<u>16 860 188</u>
Sum anleggsmidler		<u>17 860 593</u>	<u>17 639 762</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter under tilvirkning	6	1 169 427	649 852
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	15 000	15 000
Sum fordringer		<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	2 274
Sum omløpsmidler		<u>1 184 427</u>	<u>667 126</u>
Sum eiendeler		<u>19 045 020</u>	<u>18 306 888</u>



Balanse			
Stansa AS			
	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	191 889	191 889
Overkurs		0	204 153
Sum innskutt egenkapital		191 889	396 042
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	-215 839	0
Sum opptjent egenkapital		-215 839	0
Sum egenkapital		-23 950	396 042
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 499 666	16 499 666
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 174 071	1 284 196
Sum annen langsiktig gjeld		18 673 737	17 783 862
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		293 228	0
Leverandørgjeld		86 975	66 026
Annen kortsiktig gjeld	7	15 031	60 958
Sum kortsiktig gjeld		395 233	126 984
Sum gjeld		19 068 970	17 910 846
Sum egenkapital og gjeld		19 045 020	18 306 888

Lillesand, 28.06.2019
Styret i Stansa AS


Tom Rune Stedal
styreleder

Stansa AS Side 4



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nettoverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Stansa AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	191 889	1,00	191 889
Sum	191 889		191 889

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Quantum Utvikling AS	191 889	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	191 889	100,0	100,0



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital Pr. 01.01.2018	191 889	204 153	0	396 042
Årets resultat			-419 991	-419 991
overført fra overkurs		-204 153	204 153	0
Pr. 31.12.2018	191 889	0	-215 838	-23 950

Styret er kjent med at over 50% av aksjekapitalen er tapt. Styret henviser til note 9 om fortsatt drift.

Note 3 Anleggsmidler

	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2018	779 574
Anskaffelseskost pr. 31.12.2018	779 574
Akk. Av-og nedskrivninger	-
Balansført verdi 31.12	779 574

Det ligger sannsynlig merverdi i tomt, hvor det er prosjektert et nytt eiendomsprosjekt som er godkjent men hvor utbyggingen ligger flere år fram i tid.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-457 691	-89 522
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-283 485	-346 020
Skattepliktig inntekt	-741 176	-435 542
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Varige driftsmidler	239 497	179 488	-60 009



Gevinst —og tapskonto	-893 904	-1 117 380	-223 476
Sum	-654 407	-937 892	-283 485
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 390 703	-1 649 527	741 176
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 045 110	-2 587 419	457 691
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	669 924	595 106	74 818

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

Note 5 Lønnskostnader, ytelser til styret og revisor

Selskapet har ikke ansatte og derfor ingen lønnskostnader
Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Godtgjørelse for revisjon og andre tjenester utgjør i 2018 kr 19 000.

Note 6 Prosjekter under tilvirkning

	2018	2017
Aktiverte kostnader vedrørende utbyggingen av trinn F i Stansa Park i Lillesand.	1 169 427	649 852

Fullført kontrakts metode benyttes.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til morselskapet	17 081 019	16 860 188
Andre langsiktige fordringer søsterselskap	283 400	160 920
Sum	17 364 419	17 021 107
Gjeld		
Langsiktig gjeld til søsterselskap	-1 237 355	-755 480
Langsiktig gjeld til nærstående selskap	-936 716	-971 716
Sum	-2 174 071	-1 727 196

Det er iht avtale inntektsført renteinntekter på lån til morselskapet med kr 655 000.



Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	16 499 666	16 499 666
Sum	16 499 666	16 499 666

Som sikkerhet for lånet har kredittinstitusjonen tinglyst pant med totalt 90 millioner i hele utbyggingsområdet Stansa Park, gnr.42, bnr.339, 361, 385 og 509 tinglyst 13.9.2011. Deler av eiendommen i gnr 42, bnr 339 ble overført til søsterselskapene Stansa 2-6 AS ved fisjon i 2013.

I tillegg er det også tinglyst pant i hele utbyggingsområdet som sikkerhet for annet lån med 46 millioner.

Note 9 Fortsatt drift

Selskapet skal stå for utbygging av bygg F som er det siste bygget i Stansa Park. Utbyggingen ligger noe fram i tid, men vil utfra budsjett og vurderinger gi et vesentlig positivt resultat når utbyggen er ferdigstilt og leilighetene solgt. Verdivurdering av tomteområdet foretatt i 2017 viser at det er antatte merverdier i forhold til balanseførte verdier på tomt og utbygging. Styret mener på denne bakgrunn at fortsatt drift av Stansa AS ikke synes å medføre risiko for tap for eksterne kreditorene.