



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 910 508 067
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: A/S Skostredet
Forretningsadresse: Øvre Ole Bulls plass 1
5012 BERGEN

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: Casper Hestness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 253 277	5 829 946
Sum inntekter		6 253 277	5 829 946
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 155 400	2 146 575
Annen driftskostnad	2	1 363 834	1 200 975
Sum kostnader		3 519 234	3 347 550
Driftsresultat		2 734 043	2 482 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		350 542	391 885
Annen renteinntekt		2 429	1 720
Sum finansinntekter		352 971	393 605
Rentekostnad til foretak i samme konsern		24 205	48 765
Annen rentekostnad		881 837	908 984
Sum finanskostnader		906 042	957 749
Netto finans		-553 071	-564 144
Ordinært resultat før skattekostnad		2 180 973	1 918 252
Skattekostnad på ordinært resultat	3	563 859	527 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 617 113	1 390 275
Årsresultat		1 617 113	1 390 275
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 617 113	1 390 275
Totalresultat		1 617 113	1 390 275
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 655 375	2 322 130
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 038 262	-931 855



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum overføringer og disponeringer		1 617 113	1 390 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	447 167	125 901
Sum immaterielle eiendeler		447 167	125 901
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 5	10 762 848	12 918 248
Sum varige driftsmidler		10 762 848	12 918 248
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		16 788	16 788
Sum finansielle anleggsmidler		16 788	16 788
Sum anleggsmidler		11 226 803	13 060 937
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		192 423	133 630
Andre fordringer		22 513	182 864
Konsernfordringer		16 865 695	17 075 352
Sum fordringer		17 080 631	17 391 846
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 810 460	18 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 810 460	18 426
Sum omløpsmidler		19 891 092	17 410 272
SUM EIENDELER		31 117 894	30 471 209

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 866 240	1 866 240
Annen innskutt egenkapital		2 536 606	2 846 130
Sum innskutt egenkapital		4 402 846	4 712 370
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			728 737
Sum opptjent egenkapital			728 737
Sum egenkapital	4	4 402 846	5 441 107
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	20 250 000	21 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 250 000	21 600 000
Sum langsiktig gjeld		20 250 000	21 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	270 789	237 096
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		6 185 506	3 181 000
Annen kortsiktig gjeld		8 754	12 006
Sum kortsiktig gjeld		6 465 049	3 430 101
Sum gjeld		26 715 049	25 030 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 117 894	30 471 209



Deloitte.

Deloitte AS
Damsgårdsveien 135
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel.: +47 55 21 81 00
Fax: +47 55 21 81 33
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i A/S Skostredet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert A/S Skostredets årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.617.113. 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, 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 konkluderer 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 (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 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Forretningsregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 287

© Deloitte AS



Deloitte

side 2

Uavhengig revisors beretning til
generalforsamlingen i A/S Skostredet

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 og årsberetningen. 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 dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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 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.



Deloitte

side 3
Uavhengig revisors beretning til
generalforsamlingen i A/S Skostredet

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.

Bergen, 30. juni 2017
Deloitte AS

Bjarne Ryland
statsautorisert revisor



A/S Skostredet

Noter til regnskap 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

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, ned 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.

Aksjer klassifisert som anleggsmidler

Aksjer hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

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.

Sikring

Det benyttes sikringsbokføring for rentederivater som er inngått med økonomisk sikring som formål. Sikringsforholdet er regnskapsført som kontantstrømsikring. Sikringsinstrumentene er ikke balanseført.

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. Nyttiggjørelsen av utsatt skattefordel må være sannsynlig for at den skal balanseføres.



A/S Skostredet
Noter til regnskap 2016

Note 1 – Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Maskiner og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 1.1.	36.655.442	587.320	188.812	37.431.574
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	36.655.442	587.320	188.812	37.431.574
Akk. av- og nedskrivninger pr. 1.1.	24.420.106	0	93.221	24.513.327
Årets avskrivninger	2.127.000	0	28.400	2.155.400
Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12.	26.547.106	0	121.621	26.668.727
Bokført verdi pr. 31.12.	10.108.336	587.320	67.191	10.762.848
Økonomisk levetid	5 - 50 år		5 - 8 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 2 – Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Pensjon

Seelskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder.

Kostnader til revisor	2016	2015
Lovpålagt revisjon	15.500	15.500
Andre tjenester	10.500	12.300
Sum	26.000	27.800



A/S Skostredet
Noter til regnskap 2016

Note 3 – Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2016	2015
Betalbar skattekostnad	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	885.125	858.870
Endring i utsatt skatt	-339.898	-340.965
Virkning av endring i skatteregler	18.632	10.072
Skattekostnad	<u>563.859</u>	<u>527.977</u>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

Driftsmidler	-2.067.862	-742.880
Renter SWAP	70.273	71.283
Gevinst- og tapskonto	134.394	167.993
Sum	<u>-1.863.195</u>	<u>-503.603</u>
Nominell skattesats	24 %	25 %
Netto utsatt skatt (+)/skattefordel (-)	<u>-447.167</u>	<u>-125.901</u>

Note 4 – Egenkapital og aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.2016	1.866.240	2.846.130	728.737	5.441.107
<i>Årets endring i egenkapital</i>				
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)		-309.524	-2.345.851	-2.655.375
Årets resultat			1.617.113	1.617.113
Egenkapital 31.12.2016	1.866.240	2.536.606	0	4.402.846



A/S Skostredet
Noter til regnskap 2016

Note 4 fortsetter

Aksjekapitalen i selskapet består pr. 31.12. av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjer	23.328	80	1.866.240
Sum	23.328		1.866.240

Eierstruktur

Aksjonær i selskapet pr. 31.12. var:

Navn	Aksjer
Theodor Eiendom AS	23.328
Totalt antall aksjer	23.328

Note 5 – Annen langsiktig gjeld, pantstillelser, m.v.

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter regnskapsårets slutt:

	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	18.900.000	20.250.000
Sum annen langsiktig gjeld	18.900.000	20.250.000

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	13.500.000	14.850.000
Sum annen langsiktig gjeld	13.500.000	14.850.000

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende

Gjeld til kredittinstitusjoner	20.250.000	21.600.000
Sum annen langsiktig gjeld	20.250.000	21.600.000

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

Bygninger og tomt	10.762.848	12.918.248
Sum annen langsiktig gjeld	10.762.848	12.918.248



A/S Skostredet
Noter til regnskap 2016

Note 6 – Mellomværende med selskap i samme konsern

I tillegg til kortsiktig gjeld og kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern presentert på egne linjer i balansen, har selskapet følgende mellomværende med foretak i samme konsern.

	2016	2015
Leverandørgjeld	<u>75.927</u>	<u>47.125</u>
Sum	<u>75.927</u>	<u>47.125</u>

Note 7 – Sikring

Det er inngått rentebytteavtale for å redusere svingninger i nivået på renteutbetalinger (kontantstrømsikring). Avtalen har en hovedstol på kr 20.000.000 og løper til 31.12.2019.

Det benyttes sikringsbokføring. Rentebytteavtalen er således ikke balanseført.



A/S Skostredet

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

A/S Skostredet er et eiendomsselskap som driver utleie av fast eiendom lokalisert i Godvik utenfor Bergen. Virksomheten drives fra konsernets lokaler i Bergen.

Utvikling i resultat og stilling

Årsregnskapet for 2016 viser et overskudd på kr 1.617.113. Dette var en økning sammenlignet med 2015 hvor resultatet viste et overskudd på kr 1.390.275. Selskapets egenkapitalandel pr. 31.12.2016 er 14,1 %. Ved utgangen av 2015 var denne 17,9 %. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets virksomhet, og av selskapets stilling på balansedagen.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2016.

Likestilling

Styret består av tre menn. Selskapet har ikke sett det som nødvendig å iverksette noen tiltak knyttet til likestilling.

Ytre miljø

Virksomheten anses ikke å medføre skader på det ytre miljø.

Bergen, 30. juni 2017
I styret for A/S Skostredet

Rolf Christen Hestness
styrets leder

Thorolf Hestness
styremedlem

Casper Hestness
styremedlem/daglig leder