



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Trygve Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 15.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		288 307 089	
Annen driftsinntekt		311 638	
Sum inntekter		288 618 727	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	6	123 209 218	-112 076 059
Varekostnad	6	119 107 418	112 076 059
Lønnskostnad	7	652 082	
Annen driftskostnad	7	4 057 986	185 887
Sum kostnader		247 026 703	185 887
Driftsresultat		41 592 024	-185 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 670	546
Annen finansinntekt		3 088	1 314
Sum finansinntekter		4 758	1 860
Annen rentekostnad	4	4 725 460	3 971 173
Annen finanskostnad		9 900	440
Sum finanskostnader		4 735 360	3 971 613
Netto finans		-4 730 602	-3 969 753
Ordinært resultat før skattekostnad		36 861 422	-4 155 640
Skattekostnad på ordinært resultat	1	8 110 992	-876 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 750 430	-3 278 865
Årsresultat		28 750 430	-3 278 865
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 750 430	-3 278 865
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap	3	6 163 770	-3 278 865
Overføringer annen egenkapital	3	22 586 661	
Sum overføringer og disponeringer		28 750 430	-3 278 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		1 738 499
Sum immaterielle eiendeler			1 738 499
Sum anleggsmidler		0	1 738 499
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,6	49 592 911	172 802 129
Sum varer		49 592 911	172 802 129
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5,9	1 086 418	54 202
Sum fordringer		1 086 418	54 202
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	14 852 948	441 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 852 948	441 747
Sum omløpsmidler		65 532 277	173 298 077
SUM EIENDELER		65 532 277	175 036 576
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,3	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3,10	22 586 661	
Udekket tap	3,10		6 163 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		22 586 661	-6 163 770
Sum egenkapital		22 886 661	-5 863 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		16 200 000
Ansvarlig lånekapital	4	18 059 254	21 331 222
Sum annen langsiktig gjeld		18 059 254	37 531 222
Sum langsiktig gjeld		18 059 254	37 531 222
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		127 176 923
Leverandørgjeld		320 040	11 817 850
Betalbar skatt	1	6 372 493	
Skyldig offentlige avgifter		310 582	
Annen kortsiktig gjeld	8	17 583 247	4 374 351
Sum kortsiktig gjeld		24 586 362	143 369 124
Sum gjeld		42 645 616	180 900 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 532 277	175 036 576



Til generalforsamlingen i
Storgaten Terrasse AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Storgaten Terrasse AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 28 750 430. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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.

Styret 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 rettvise 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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88
Faks: +47 69 13 98 98

E-post:
sarpsborg@ostfold.rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentelskaper



Statsautoriserte
revisorer



revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Sarpsborg, 27.05.2020

RevisorGruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Storgaten Terrasse AS

Noter 2019

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 var utsatt skattefordel pr. 31/12-2018 oppført i balansen.

Skattekostnad på ordinært resultat består etter dette av følgende beløp:

	2019	2018
Betalbar skatt	6 372 493	0
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 738 499	- 876 775
Sum skattekostnad	8 110 992	- 876 775

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet slik:

	2019	2018
Sum skatteøkende midlertidige forskjeller	0	0
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	0	7 902 269
Netto skattereduserende midlertidig forskjell	0	7 902 269
Utsatt skatt i balansen (22%)	0	0
Utsatt skattefordel i balansen (22 %)	0	1 738 499



Storgaten Terrasse AS

Noter 2019

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. 31/12-2019 er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Andel
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	150 aksjer	50,00 %
Ryjat Holding AS	50 aksjer	16,67 %
Kåre Pettersen Hoving AS	50 aksjer	16,67 %
Juvi AS	50 aksjer	16,67 %

Note 3 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen opptj. egenkap.	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 1/1-2019	300 000	0	- 6 163 770	- 5 863 770
Årets resultat		22 586 661	6 163 770	28 750 430
Egenkapital 31/12-2019	300 000	22 586 661	0	22 886 661

Note 4 - Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i balansen pr. 31/12-2019 består av fig. beløp:

Lån fra SOBBL AL (hovedstol)	11 190 611
Lån fra Juvi AS (hovedstol)	6 868 643

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



Storgaten Terrasse AS

Noter 2019

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

Fordringer og gjeld	2019	2018
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	0	0
Samlede gjeldsposter med forfall senere enn 5 år etter balansedagen	0	0
Pantstillelser	2019	2018
Gjeld sikret ved pant:		
Lån DNB	0	16 200 000
Byggelån DNB	0	127 176 923
Sum pantsikret gjeld	0	143 376 923
Pantsatte eiendeler:		
Eiendom Jacob Hilditch gate 1-17 under utbygging	0	172 802 129
Sum pantsatte eiendeler	0	172 802 129
Garantiansvar mv.	2019	2018
Sum garantiansvar mv.	15 886 553	10 761 000

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 i Sarpsborg under utbygging for salg. Usolgte enheter er vurdert til kostpris, beløpet omfatter enhetenes andel av kjøpesum for eiendommen og verdi av utførte arbeider.



Storgaten Terrasse AS

Noter 2019

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

Lønnskostnaden består av følgende beløp:

	2019	2018
Lønninger	571 500	0
Arbeidsgiveravgift	80 582	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	652 082	0

Selskapet har ikke hatt noen fast ansatte i 2019. Det er i 2019 utbetalt kr. 500 000 som lønn til daglig leder. Det er ikke utbetalt andre godtgjørelser til daglig leder eller styret. Selskapet har i 2019 ikke vært omfattet av bestemmelsene i lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ingen pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser.

Godtgjørelse til revisor er i 2019 kostnadsført med kr. 28 125 for revisjon og kr. 0 for annen bistand.

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

I balansen pr. 31/12-2019 inngår gjeld til SOBBL AL med kr. 250 784 og gjeld til Juvi AS med kr. 278 352 i posten annen kortsiktig gjeld.

I balansen pr. 31/12-2019 inngår også andel av kontraktsinnbetaling fra Storgata Terrasse BRL for solgte enheter med kr. 16 607 911 i posten annen kortsiktig gjeld.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Note 10 - Fortsatt drift

Selskapets gode økonomiske resultat i 2019 har medført at aksjekapitalen i selskapet er intakt, og at selskapet pr. 31/12-2019 har en egenkapital på kr. 22 886 661. Egenkapitalen utgjør derved 35 % av totalkapitalen. Årsregnskapet er derfor utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Herav utgjør bundne bankinnskudd kr. 230 003 pr. 31/12-2019



Storgaten Terrasse AS

Noter 2019

Note 12 - Hendelser etter balansedagen

Selskapet er i slutfasen med byggeprosjektet Storgata Terrasse, og koronautbruddet antas ikke å få noen vesentlig betydning for virksomheten i selskapet eller for selskapets økonomiske situasjon.



Storgaten Terrasse AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		288 307 089	0
Annen driftsinntekt		311 638	0
Sum driftsinntekter		288 618 727	0
Driftskostnader			
Endring i beh. av varer under tilvirkning	6	123 209 218	(112 076 059)
Varekostnad	6	119 107 418	112 076 059
Lønnskostnad	7	652 082	0
Annen driftskostnad	7	4 057 986	185 887
Sum driftskostnader		247 026 703	185 887
DRIFTSRESULTAT		41 592 024	(185 887)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 670	546
Annen finansinntekt		3 088	1 314
Sum finansinntekter		4 758	1 860
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4	4 725 460	3 971 173
Annen finanskostnad		9 900	440
Sum finanskostnader		4 735 360	3 971 613
NETTO FINANSPOSTER		(4 730 602)	(3 969 753)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		36 861 422	(4 155 640)
Skattekostnad på ordinært resultat	1	8 110 992	(876 775)
ORDINÆRT RESULTAT		28 750 430	(3 278 865)
ÅRSRESULTAT		28 750 430	(3 278 865)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	22 586 661	0
Fremføring av udekket tap	3	6 163 770	(3 278 865)
SUM OVERF. OG DISP.		28 750 430	(3 278 865)



Storgaten Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	0	1 738 499
Sum immaterielle eiendeler		0	1 738 499
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 738 499
OMLØPSMIDLER			
Varer	5,6	49 592 911	172 802 129
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5,9	1 086 418	54 202
Sum fordringer		1 086 418	54 202
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	14 852 948	441 747
SUM OMLØPSMIDLER		65 532 277	173 298 077
SUM EIENDELER		65 532 277	175 036 576
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,3	300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3,10	22 586 661	0
Udekket tap	3,10	0	(6 163 770)
Sum opptjent egenkapital		22 586 661	(6 163 770)
SUM EGENKAPITAL		22 886 661	(5 863 770)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	16 200 000
Ansvarlig lånekapital	4	18 059 254	21 331 222
Sum annen langsiktig gjeld		18 059 254	37 531 222
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 059 254	37 531 222
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	0	127 176 923
Leverandørgjeld		320 040	11 817 850
Betalbar skatt	1	6 372 493	0
Skyldig offentlige avgifter		310 582	0
Annen kortsiktig gjeld	8	17 583 247	4 374 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 586 362	143 369 124
SUM GJELD		42 645 616	180 900 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 532 277	175 036 576



Storgaten Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2019

Note	31.12.2019	31.12.2018
------	------------	------------

Sarpsborg, 27. mai 2020

Trygve Kristoffersen
Daglig leder / styrets leder

Tor Willy Nilsen
Styremedlem

Steinar Strøm
Styremedlem

Pål Gjestang
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Storgaten Terrasse AS**

Foretaksnummer 814743772



Utarbeidet av:
Accountor AS
Autorisert regnskapsførerselskap
3. etg. Innspurten 1A
0663 OSLO