



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 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: Halvor Heien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2019

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Sum inntekter | | 0 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | 6 | -112 076 059 | -29 174 454 |
| Varekostnad | 6 | 112 076 059 | 29 174 454 |
| Annen driftskostnad | 7 | 185 887 | 453 101 |
| Sum kostnader | | 185 887 | 453 101 |
| Driftsresultat | | -185 887 | -453 101 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 546 | 480 |
| Annen finansinntekt | | 1 314 | |
| Sum finansinntekter | | 1 860 | 480 |
| Annen rentekostnad | 4 | 3 971 173 | 1 318 165 |
| Annen finanskostnad | | 440 | 40 000 |
| Sum finanskostnader | | 3 971 613 | 1 358 165 |
| Netto finans | | -3 969 753 | -1 357 684 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 155 640 | -1 810 785 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1 | -876 775 | -397 122 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 278 865 | -1 413 663 |
| Årsresultat | | -3 278 865 | -1 413 663 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -3 278 865 | -1 413 663 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 3 | -3 278 865 | -1 413 663 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 278 865 | -1 413 663 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 1 | 1 738 499 | 861 724 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 738 499 | 861 724 |
| Sum anleggsmidler | | 1 738 499 | 861 724 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 5,6 | 172 802 129 | 60 726 070 |
| Sum varer | | 172 802 129 | 60 726 070 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5,9 | 54 202 | 45 600 |
| Sum fordringer | | 54 202 | 45 600 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 441 747 | 64 576 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 441 747 | 64 576 |
| Sum omløpsmidler | | 173 298 077 | 60 836 245 |
| SUM EIENDELER | | 175 036 576 | 61 697 969 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2,3 | 300 000 | 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 300 000 | 300 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 3,10 | 6 163 770 | 2 884 905 |
| Sum opptjent egenkapital | | -6 163 770 | -2 884 905 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | -5 863 770 | -2 584 905 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 16 200 000 | 16 200 000 |
| Ansvarlig lånekapital | 4 | 21 331 222 | 19 831 222 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 531 222 | 36 031 222 |
| Sum langsiktig gjeld | | 37 531 222 | 36 031 222 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 127 176 923 | 11 188 910 |
| Leverandørgjeld | | 11 817 850 | 11 267 583 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 4 374 351 | 5 795 160 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 143 369 124 | 28 251 652 |
| Sum gjeld | | 180 900 346 | 64 282 874 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 175 036 576 | 61 697 969 |



**Årsregnskap 2018
for
Storgaten Terrasse AS**

Foretaksnr. 814 743 772

Utarbeidet av:

**Accountor AS, avd. Fredrikstad
Dikeveien 50
1661 Rolvsøy**

Autorisert regnskapsførerselskap



Storgaten Terrasse AS

Resultatregnskap

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 0 |
| Driftskostnader | | | |
| Endring i beh. av varer under tilvirkning | 6 | (112 076 059) | (29 174 454) |
| Varekostnad | 6 | 112 076 059 | 29 174 454 |
| Lønnskostnad | 7 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 7 | 185 887 | 453 101 |
| Sum driftskostnader | | 185 887 | 453 101 |
| DRIFTSRESULTAT | | (185 887) | (453 101) |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 546 | 480 |
| Annen finansinntekt | | 1 314 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 1 860 | 480 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | 4 | 3 971 173 | 1 318 165 |
| Annen finanskostnad | | 440 | 40 000 |
| Sum finanskostnader | | 3 971 613 | 1 358 165 |
| NETTO FINANSPOSTER | | (3 969 753) | (1 357 684) |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | (4 155 640) | (1 810 785) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1 | (876 775) | (397 122) |
| ORDINÆRT RESULTAT | | (3 278 865) | (1 413 663) |
| ÅRSRESULTAT | | (3 278 865) | (1 413 663) |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Fremføring av udekket tap | 3 | (3 278 865) | (1 413 663) |
| SUM OVERF. OG DISP. | | (3 278 865) | (1 413 663) |



Storgaten Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2018

| | Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 1 | 1 738 499 | 861 724 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 738 499 | 861 724 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 738 499 | 861 724 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Varer | 5,6 | 172 802 129 | 60 726 070 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5,9 | 54 202 | 45 600 |
| Sum fordringer | | 54 202 | 45 600 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 441 747 | 64 576 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 173 298 077 | 60 836 245 |
| SUM EIENDELER | | 175 036 576 | 61 697 969 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2,3 | 300 000 | 300 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 300 000 | 300 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 3,10 | (6 163 770) | (2 884 905) |
| Sum opptjent egenkapital | | (6 163 770) | (2 884 905) |
| SUM EGENKAPITAL | | (5 863 770) | (2 584 905) |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 16 200 000 | 16 200 000 |
| Ansvarlig lånekapital | 4 | 21 331 222 | 19 831 222 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 37 531 222 | 36 031 222 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 37 531 222 | 36 031 222 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 127 176 923 | 11 188 910 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 11 817 850 | 11 267 583 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 374 351 | 5 795 160 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 143 369 124 | 28 251 652 |
| SUM GJELD | | 180 900 346 | 64 282 874 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 175 036 576 | 61 697 969 |



Storgaten Terrasse AS

Balanse pr. 31.12.2018

| Note | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------|------------|------------|
|------|------------|------------|

Sarpsborg, 26. april 2019

Trygve Kristoffersen
Daglig leder / styrets leder

Tor Willy Nilsen
Styremedlem

Steinar Strøm
Styremedlem

Pål Gjestang
Styremedlem



Storgaten Terrasse AS

Noter 2018

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:

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel | - 876 775 | - 397 122 |
| Sum skattekostnad | - 876 775 | - 397 122 |

Utsatt skatt / utsatt skattefordel i regnskapet er beregnet slik:

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Sum skatteøkende midlertidige forskjeller | 0 | 0 |
| Sum skattereduserende midlertidige forskjeller | 7 902 269 | 3 746 629 |
| Netto skattereduserende midlertidig forskjell | 7 902 269 | 3 746 629 |
| Utsatt skattefordel i balansen (23 %/24 %) | 1 738 499 | 861 724 |



Storgaten Terrasse AS

Noter 2018

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. 31/12-2018 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 1/1-2018 | 300 000 | 0 | - 2 884 905 | - 2 584 905 |
| Årets resultat | | | - 3 278 865 | - 3 278 865 |
| Egenkapital 31/12-2018 | 300 000 | 0 | - 6 163 770 | - 5 863 770 |

Note 4 - Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i balansen pr. 31/12-2018 består av flg. beløp:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Lån fra SOBBL AL (hovedstol) | 10 640 611 |
| Lån fra Nipas Invest AS (hovedstol) | 10 690 611 |

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 2018

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

| Fordringer og gjeld | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|-------------------|
| 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 | 2018 | 2017 |
| Gjeld sikret ved pant: | | |
| Lån DNB | 16 200 000 | 16 200 000 |
| Byggelån DNB | 127 176 923 | 11 188 910 |
| Sum pantsikret gjeld | 143 376 923 | 27 388 910 |
| Pantsatte eiendeler: | | |
| Eiendom Jacob Hilditch gate 1-17 under utbygging | 172 802 129 | 60 726 070 |
| Sum pantsatte eiendeler | 172 802 129 | 60 726 070 |
| Garantiansvar mv. | 2018 | 2017 |
| Sum garantiansvar mv. | 0 | 0 |

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 2018

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2018, og har ingen lønnskostnad. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Selskapet har i 2018 ikke vært omfattet av bestemmelsene i lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har ingen pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser.

Godtgjørelse til revisor er i 2018 kostnadsført med kr. 27 000 for revisjon og kr. 0 for annen bistand.

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

I balansen pr. 31/12-2018 inngår gjeld til SOBBL AL med kr. 2 080 996 og gjeld til Nipas Invest AS med kr. 2 291 735 i posten annen kortsiktig gjeld.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Note 10 - Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt, og driften finansieres ved lån/byggelån fra bank og lån fra selskapets aksjonærer. Fremtidige salgsinntekter på selskapets pågående utbyggingsprosjekt forventes imidlertid å medføre en betydelig positiv egenkapital i selskapet. Årsregnskapet er derfor utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



ØST-REVISJON

KONTORFELLESSKAP

Einar Hellstrøm AS G Ramberg Revisjon AS John Edvard Haugesten AS
Sand & Dale Revisjon AS Grøm & 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 3.278.865. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Mosseveien 60
1640 Råde

ost-revisjon.com
post@ost-revisjon.com



REVISORSFORBUNDET



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>.

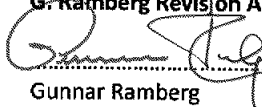
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 26. april 2019

G. Ramberg Revision AS, rev nr 977 223 326


Gunnar Ramberg
Registrert revisor