



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 143 730
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPPERGATEN 13- 17 AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

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: jon Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2018

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, 12.05.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 822 558	8 640 451
Sum inntekter		7 822 558	8 640 451
Kostnader			
Avskrivning	6	1 636 564	1 650 694
Annen driftskostnad	3	2 753 236	2 433 527
Sum kostnader		4 389 800	4 084 221
Driftsresultat		3 432 758	4 556 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 870	9 587
Sum finansinntekter		21 870	9 587
Annen finanskostnad		4 655 169	5 668 011
Sum finanskostnader		4 655 169	5 668 011
Netto finans		-4 633 299	-5 658 424
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 200 541	-1 102 194
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-38 600	-38 600
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 161 941	-1 063 594
Årsresultat		-1 161 941	-1 063 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	-1 161 941	-1 063 594
Sum overføringer og disponeringer		-1 161 941	-1 063 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	1 984 360	1 945 760
Goodwill	6	1 544 000	1 582 600
Sum immaterielle eiendeler		3 528 360	3 528 360
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	110 598 562	112 178 395
Sum varige driftsmidler		110 598 562	112 178 395
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 318	2 318
Sum finansielle anleggsmidler		2 318	2 318
Sum anleggsmidler		114 129 240	115 709 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		345 406	450 911
Andre fordringer	5	2 577 733	2 577 691
Sum fordringer		2 923 139	3 028 602
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 016	234 278
Sum omløpsmidler		2 933 155	3 262 880
SUM EIENDELER		117 062 395	118 971 953

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	385 338	1 547 278
Sum innskutt egenkapital		3 385 338	4 547 278
Sum egenkapital		3 385 338	4 547 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 000 783	99 616 080
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	15 244 534	12 784 534
Sum annen langsiktig gjeld		111 245 317	112 400 614
Sum langsiktig gjeld		111 245 317	112 400 614
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		250 403	88 510
Skyldige offentlige avgifter		71 058	164 383
Annen kortsiktig gjeld	5	2 110 279	1 771 168
Sum kortsiktig gjeld		2 431 740	2 024 061
Sum gjeld		113 677 057	114 424 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 062 395	118 971 953



Skippergaten 13-17 AS

Årsrapport for 2017

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Skippergaten 13-17 AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		<u>7 822 558</u>	<u>8 640 451</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	6	1 636 564	1 650 694
Annen driftskostnad	3	<u>2 753 236</u>	<u>2 433 527</u>
Sum driftskostnader		<u>4 389 800</u>	<u>4 084 221</u>
Driftsresultat		<u>3 432 758</u>	<u>4 556 230</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 870	9 587
Annen finanskostnad		<u>4 655 169</u>	<u>5 668 011</u>
Netto finansposter		<u>-4 633 299</u>	<u>-5 658 424</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 200 541</u>	<u>-1 102 194</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>-38 600</u>	<u>-38 600</u>
Årsresultat		<u>-1 161 941</u>	<u>-1 063 594</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	7	<u>-1 161 941</u>	<u>-1 063 594</u>



Skippergaten 13-17 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	1 984 360	1 945 760
Goodwill	6	1 544 000	1 582 600
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 528 360</u>	<u>3 528 360</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	<u>110 598 562</u>	<u>112 178 395</u>
Sum varige driftsmidler		<u>110 598 562</u>	<u>112 178 395</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		<u>2 318</u>	<u>2 318</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 318</u>	<u>2 318</u>
Sum anleggsmidler		<u>114 129 240</u>	<u>115 709 073</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		345 406	450 911
Andre fordringer	5	<u>2 577 733</u>	<u>2 577 691</u>
Sum fordringer		<u>2 923 139</u>	<u>3 028 602</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>10 016</u>	<u>234 278</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 933 155</u>	<u>3 262 880</u>
Sum eiendeler		<u>117 062 395</u>	<u>118 971 953</u>

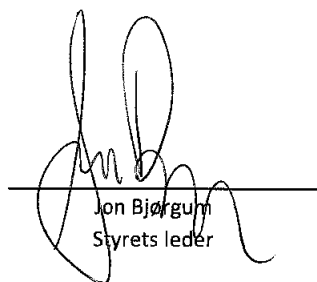


Skippergaten 13-17 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs	7	<u>385 338</u>	<u>1 547 278</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>3 385 338</u>	<u>4 547 278</u>
Sum egenkapital		<u>3 385 338</u>	<u>4 547 278</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 000 783	99 616 080
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	<u>15 244 534</u>	<u>12 784 534</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>111 245 317</u>	<u>112 400 614</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		250 403	88 510
Skyldige offentlige avgifter		71 058	164 383
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>2 110 279</u>	<u>1 771 168</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 431 740</u>	<u>2 024 061</u>
Sum gjeld		<u>113 677 057</u>	<u>114 424 675</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>117 062 395</u>	<u>118 971 953</u>

Kristiansand, 11. april 2018



Jon Bjørgum
Styrets leder



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23 % 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 500 000	1,2 kr	3 000 000



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2017

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Christiansholm Eiendom AS	2 500 000	100 %	100 %

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til ledende personer.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2017	2016
Revisjon	21 800	31 660
Andre tjenester	9 036	14 640

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	-96 000 783	-99 616 080

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2017	2016
Eiendommer	110 598 562	112 178 395

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2017	2016
Lån til foretak i samme konsern	1 500 000	1 500 000

<i>Gjeld</i>	2017	2016
Langsiktig gjeld til morselskap	-15 244 534	-12 784 534
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-987 326	-500 000
Sum	<u>-16 231 860</u>	<u>-13 284 534</u>



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 6 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Tomter	Bygninger	Ombygging	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	166 757	65 025 000	55 888 363	6 847 582	127 927 702
Justering mva	0	0	18 477	0	18 477
Anskaffelseskost 31.12.	166 757	65 025 000	55 906 840	6 847 582	127 946 179
Akk.avskrivning 31.12.	-166 757	0	-11 524 460	-6 000 720	-17 691 937
Balanseført pr. 31.12.	0	65 025 000	44 382 380	846 862	110 254 242
Årets avskrivninger	0	0	1 120 120	477 844	1 597 964
Økonomisk levetid	10 år		50 år	5-10 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Det er i tillegg aktivert kr 344 320,- som gjelder regulering av Kartal 14.
I bokførte avskrivninger inngår også avskrivninger av skattegoodwill med kr 38 600,-.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	3 000 000	1 547 278	0	4 547 278
Årsresultat	0	-1 161 941	0	-1 161 941
Egenkapital 31.12.	3 000 000	385 337	0	3 385 337

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
Årets skatteeffekt av endret skattesats	253 142	
Endring utsatt skatt	-291 742	-38 600
Årets totale skattekostnad	-38 600	208 776



Skippergaten 13-17 AS

Noter til regnskapet for 2017

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 200 541	-1 102 194
Permanente forskjeller	39 723	38 600
Endring i midlertidige forskjeller	656 424	607 400
Årets skattegrunnlag	<u>-504 394</u>	<u>-456 194</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2017	2016
Driftsmidler	80 574 393	81 230 817
Merverdi bygg/tomt v/fusjon 2010	<u>-16 364 930</u>	<u>-16 364 930</u>
Sum	<u>64 209 463</u>	<u>64 865 887</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-26 175 834	-25 671 440
Omberegnet ubenyttet kreditfradrag til fremføring	<u>-404 904</u>	<u>-404 904</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	37 628 725	38 789 543
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>62 942 882</u>	<u>63 527 108</u>
Sum	<u>-25 314 157</u>	<u>-24 737 565</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (23% for i år, 24% for i fjor)	-5 822 256	-5 937 016

Endring i utsatt skattefordel er ikke bokført, da selskapet ikke vil kunne nyttiggjøre seg fordelene de nærmeste år.

Utsatt skatt i forbindelse med merverdi fusjon i 2008 kr 1 930 000 avskrives årlige med kr 38 600 og utgjør endring i utsatt skattefordel. Utsatt skatt er nettoført mot utsatt skattefordel.



Til generalforsamlingen i
Skippergaten 13-17 AS

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelandsgate 27
Postboks 9
4661 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skippergaten 13-17 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 161 941. 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 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 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.

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. Det henvises forøvrig til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

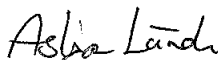
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til attestasjonsstandard ISAE 3000, 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, 11. april 2018

Revisjon Sør AS


Asbjørn Lunde
Registrert revisor