



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 119 581
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SBAS3 AS
Forretningsadresse: Moldfaret 2G
4848 ARENDAL

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: Trond Rønningen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

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, 19.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,6,13	38 193 350	108 572 783
Annen driftsinntekt	2	651 568	37 030
Sum inntekter		38 844 918	108 609 813
Kostnader			
Varekostnad	13	34 682 841	87 325 233
Lønnskostnad	3,14	1 085 689	0
Annen driftskostnad	3,12	1 339 580	6 974 246
Sum kostnader		37 108 110	94 299 479
Driftsresultat		1 736 808	14 310 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 534	242 649
Sum finansinntekter		54 534	242 649
Annen rentekostnad		324 062	2 177 665
Sum finanskostnader		324 062	2 177 665
Netto finans		-269 528	-1 935 016
Ordinært resultat før skattekostnad		1 467 280	12 375 318
Skattekostnad på ordinært resultat	4	308 160	2 978 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 120	9 397 030
Årsresultat		1 159 120	9 397 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 159 120	9 397 030
Sum overføringer og disponeringer		1 159 120	9 397 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	7	1 247 689	927 811
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 689	927 811
Sum anleggsmidler		1 247 689	927 811
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,8	33 795 792	13 471 132
Sum varer		33 795 792	13 471 132
Fordringer			
Kundefordringer	6,7	67 575 141	100 027 079
Andre fordringer		1 884 838	1 713 898
Konsernfordringer	5	0	5 014 384
Sum fordringer		69 459 979	106 755 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	81 095	2 120 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 095	2 120 362
Sum omløpsmidler		103 336 866	122 346 855
SUM EIENDELER		104 584 555	123 274 666
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		488 000	488 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	20 378 881	19 219 762
Sum opptjent egenkapital		20 378 881	19 219 762
Sum egenkapital		20 866 881	19 707 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 011 678	2 772 999
Sum avsetninger for forpliktelser		1 011 678	2 772 999
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 743 778	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 743 778	0
Sum langsiktig gjeld		4 755 456	2 772 999
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	28 834 265	35 445 321
Leverandørgjeld		2 748 481	4 935 960
Betalbar skatt	4	2 069 482	1 802 117
Skyldige offentlige avgifter		143 277	0
Kortsiktig konserngjeld	5	12 290 464	13 420 103
Annen kortsiktig gjeld	6,12	32 876 249	45 190 404
Sum kortsiktig gjeld		78 962 218	100 793 905
Sum gjeld		83 717 674	103 566 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 584 555	123 274 666



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2018 918075

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 119 581
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SØR BOLIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL

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: Trond Rønningen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskap 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, 25.08.2018

Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 999 119 581
SØR BOLIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 6, 13	38 193 350	108 572 783
Annen driftsinntekt	2	651 568	37 030
Sum inntekter		38 844 918	108 609 813
Kostnader			
Varekostnad	13	34 682 841	87 325 233
Lønnskostnad	3, 14	1 085 689	0
Annen driftskostnad	3, 12	1 339 580	6 974 246
Sum kostnader		37 108 110	94 299 479
Driftsresultat		1 736 808	14 310 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 534	242 649
Sum finansinntekter		54 534	242 649
Annen rentekostnad		324 062	2 177 665
Sum finanskostnader		324 062	2 177 665
Netto finans		-269 528	-1 935 016
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	308 160	2 978 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 159 120	9 397 030
Årsresultat		1 159 120	9 397 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 159 120	9 397 030
Sum overføringer og disponeringer		1 159 120	9 397 030



Organisasjonsnr: 999 119 581
SØR BOLIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	7	1 247 689	927 811
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 689	927 811
Sum anleggsmidler		1 247 689	927 811
Omløpemidler			
Varer			
Varer	7,8	33 795 792	13 471 132
Sum varer		33 795 792	13 471 132
Fordringer			
Kundefordringer	6,7	67 575 141	100 027 079
Andre fordringer		1 884 838	1 713 898
Konsernfordringer	5	0	5 014 384
Sum fordringer		69 459 979	106 755 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	81 095	2 120 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 095	2 120 362
Sum omløpemidler		103 336 866	122 346 855
SUM EIENDELER		104 584 555	123 274 666
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		488 000	488 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	20 378 881	19 219 762
Sum opptjent egenkapital		20 378 881	19 219 762
Sum egenkapital		20 866 881	19 707 762



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 011 678	2 772 999
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 011 678	2 772 999
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	3 743 778	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 743 778	0
Sum langsiktig gjeld		4 755 456	2 772 999
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	28 834 265	35 445 321
Leverandørgjeld		2 748 481	4 935 960
Betalbar skatt	4	2 069 482	1 802 117
Skyldige offentlige avgifter		143 277	0
Kortsiktig konserngjeld	5	12 290 464	13 420 103
Annen kortsiktig gjeld	6,12	32 876 249	45 190 404
Sum kortsiktig gjeld		78 962 218	100 793 905
Sum gjeld		83 717 674	103 566 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 584 555	123 274 666



Organisasjonnr: 999 119 581
SØR BOLIG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	1000.00	500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sør Bolig Gruppen AS	500.00	100.00%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	500.00	100.00%	

Tilleggsopplysninger om aksjer og aksjeeiere

Lønn og ytelser

<u>Lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	912384.00	0.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	135025.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28161.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10119.00	
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	1085689.00	0.00

Tilleggsopplysninger om lønn

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ledende person

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



60000.00 69500.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	69500.00

Tilleggsopplysninger om ytelser til ledende personer

Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon
1.50

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Tilleggsopplysninger om årsverk og obligatorisk tjenestepensjon

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Tilleggsopplysninger om lån og sikkerhetsstillelse

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Tilleggsopplysninger om tilknyttet selskap/datterselskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Spesifisering av resultatregnskapet

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Anleggsmidler

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser

Ytterligere noteopplysninger



Til generalforsamlingen i
Sør Bolig Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sør Bolig Eiendom AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 159 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 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.

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.

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 utarbeidet 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.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 1, 4846 Arendal
Telefon / telefaks: 37 19 67 00 / 37 19 67 10
Bankkonto: 7314 05 00256

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: post@teamrevisjon.no
Hjemmeside: www.teamrevisjon.no



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 regnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

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 god bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 28. juni 2018
Agder-Team Revisjon AS

Kjell B. Holtebekk
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 1, 4846 Arendal
Telefon / telefaks: 37 19 67 00 / 37 19 67 10
Bankkonto: 7314 05 00256

Forctaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: post@teamrevisjon.no
Hjemmeside: www.teamrevisjon.no



SØR BOLIG EIENDOM

AS

Organisasjonsnr: 999 119 581

ÅRSREGNSKAP

2017



Årsberetning 2017 – Sør Bolig Eiendom AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Sør Bolig Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter kjøp av eiendom, utvikling og oppføring av leilighetsprosjekter for salg. Selskapet ligger under Sør Bolig Gruppen konsernet som et datterselskap. Selskapets hovedkontor ligger i Arendal, og bedriften utfører prosjekter i hele Aust- og Vest Agder.

Fortsatt drift

Selskapet har vært i en utfordrende likviditetssituasjon i første halvår 2018 og det er forventet at den vil vedvare utover høsten 2018. Selskapet arbeider med flere prosjekter som løpende finansieres med inngåtte byggelånsavtaler. Det er forventet at prosjektene vil bli overlevert til kjøperne i siste del av fjerde kvartal 2018 og første del av første kvartal 2019 og gi en betydelig tilførsel av likviditet til selskapet. Styret mener at dette vil gjøre selskapet i stand til å innfri den forfalte gjelden. Det er således styrets oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i bygge bransjen. Selskapets omsetning påvirkes spesielt av de generelle økonomiske konjunkturerne og kampanjer/spesielle tiltak fra selskapets konkurrenter.

Det er satt i gang noen strategiske endringer i 2017 med tanke på nye satsningsområder med oppstart av kontorer i Telemark og Vestfold. Det har ikke vært vesentlige strukturelle endringer i 2017.

Omsetningen i Sør Bolig Eiendom AS ble redusert fra kr 108,6 mill. i 2016 til kr 38,8 mill. i 2017. Årsresultatet ble redusert fra 9,4 mill i 2016 til 1,2 mill i 2017. Det er et bevist valg å redusere omsetningen i selskapet da det har dukket opp reklamasjonssaker som må utbedres. Det er derfor også et redusert resultat i selskapet.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 0,08 mill. per 31.12.2017. Sør Bolig Eiendoms kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2017 83,7 mill, herav utgjør 28,8 mill byggelån gitt til pågående prosjekter, hvor over 80% er solgt. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 104,5 mill., sammenlignet med kr 123,3 mill. året før.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Sør Bolig Eiendom AS største risiko er lånevilligheten fra bankene. Bankene har i løpet av 2017 stilt strengere krav til forhåndssalg og egenkapital i prosjektene. Dette fører til et tettere samarbeid og hyppigere rapportering til bankene. Samarbeidet med bankene er forøvrigt godt. En annen risiko er



oppfølging av egne rutiner i alle ledd. Denne oppgaven vokser jevnt med omsetningen og det har resultert i noe mangel på kontroll, noe som har påvirket årets driftsresultat.

Det ligger i strategien at det holdes en sterkere kontroll på at alle rutiner følges.

Sør Bolig Eiendom AS følger Sør Bolig Gruppen AS strategiplan om utvidelse mot øst, det er startet opp to nye avdelinger i 2017 i henholdsvis Tønsberg og Skien, med de samme oppgavene firmaet allerede har i nåværende nedslagsfelt.

Markedsrisiko

Markedet er stabilt i de fylkene Sør Bolig Eiendom AS har virket i, og man merker ikke de store svingningene som man kan merke ellers i landet. Strategien om å ha boliger til salgs i hver eneste kommune i vårt område ser ut til å fungere bra.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da hele oppgjøret skal inntå hos megler ved overlevering av en enhet. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som anstrengt, likviditeten brukes i hovedsak til egenkapital ved åpning av nye lån, som da tilbakeføres ved prosjektlutt. Med et byggelån bak hvert prosjekt, vil man til enhver tid dekke likviditetsbehovet i prosjektene. Likviditeten vil bedre seg i 4.kvartal da flere større prosjekter har overlevering.

Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet anses som godt. Totalt sykefravær siste år har vært lavt. Sykefraværet er tilnærmet uendret fra foregående år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 3 ansatte er 1 kvinne og 2 menn. Selskapets styre består av 4 menn og 0 kvinner.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering. Sør Bolig AS har som målsetning å reflektere befolkningen i nærområdet. I stillingsannonser oppfordrer man personer til å søke uansett alder, kjønn, funksjonsevne eller kulturell bakgrunn.

Miljørapportering

Utslipp fra byggeplassene, inkludert materialer som kan innebære miljøskader, er innenfor de kravene myndighetene stiller. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. En betydelig del av miljøarbeidet omhandler sortering og fjerning av bygningsavfall.



Arendal, 28.06.18


Remy Djederiks – Styremedlem/Daglig leder


Hans A. Iversen
Styreleder


Trond Rønningen
Styremedlem


Karl Tore Dalen
Styremedlem



KONTANTSTRØMANALYSE SØR BOLIG EIENDOM AS 2017

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2017	2016
Resultat før skattekostnad	1 467 281	12 375 319
- Periodens betalte skatt	-1 802 117	-658 344
+ Ordinære avskrivninger	0	
+ Tilbakeført gev v/ avg.driftsmidler	0	
+/- Endring i varelager	-20 324 660	-7 469 069
+/- Endring i leverandørgjeld	-2 187 479	-214 460
+/- Endring i kundefordringer	32 451 938	-46 706 194
+/- Endring i andre tidsavgrensninger	-8 776 952	27 363 020
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	828 011	-15 309 728
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	0	0
Netto kontantsrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetaling av egenkapital	0	
+ Innbetalinger ved opptak ny langsiktig gjeld (lån)	3 743 778	
- Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	
+/- Netto endring i kassekreditt	-6 611 056	18 639 163
- Avgitt konsernbidrag	0	-2 919 025
	0	
Netto kontantsrøm fra finansieringsaktiviteter	-2 867 278	15 720 138
Netto endring av kontantbeholdningen i perioden	-2 039 267	410 410
Kontantbeholdning ved periodens begynnelse	2 120 362	1 709 952
Kontantbeholdning ved periodens slutt	81 095	2 120 362



SØR BOLIG EIENDOM AS
Organisasjonsnr: 999 119 581

RESULTATREGNSKAP FOR 2017

	Note	2017	2016
<i>Driftsinntekter:</i>			
Salgsinntekt	2,6,13	38 193 350	108 572 783
Annen driftsinntekt	2	651 568	37 030
Sum driftsinntekter		38 844 918	108 609 813
<i>Driftskostnader:</i>			
Varekostnad	13	34 682 841	87 325 233
Lønnskostnad	3,14	1 085 689	0
Annen driftskostnad	3,12	1 339 580	6 974 246
Sum driftskostnader		37 108 110	94 299 479
Driftsresultat		1 736 808	14 310 334
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>			
Annen renteinntekt		54 534	242 649
Annen rentekostnad		-324 062	-2 177 665
Sum finansinntekter og -kostnader		-269 528	-1 935 015
Ordinært resultat før skattekostnad		1 467 281	12 375 319
Skattekostnad på ordinært resultat	4	308 161	2 978 288
Årsresultat		1 159 120	9 397 031
<i>Disponering:</i>			
Overført annen egenkapital	11	1 159 120	9 397 031
Sum disponert		1 159 120	9 397 031



SØR BOLIG EIENDOM AS
Organisasjonsnr: 999 119 581

BALANSE PR 31.12.2017	Note	2017	2016
EIENDELER:			
<i>Anleggsmidler:</i>			
Andre fordringer	7	<u>1 247 689</u>	<u>927 811</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 247 689</u>	<u>927 811</u>
<i>Omløpsmidler:</i>			
Varer	7,8	33 795 792	13 471 132
Kundefordringer	6,7	67 575 141	100 027 079
Konsernfordringer	5	0	5 014 384
Andre fordringer		1 884 839	1 713 897
Bankinnskudd,kontanter og lignende	9	<u>81 095</u>	<u>2 120 362</u>
Sum omløpsmidler		<u>103 336 867</u>	<u>122 346 854</u>
Sum eiendeler		<u>104 584 555</u>	<u>123 274 666</u>

**SØR BOLIG EIENDOM AS**
Organisasjonsnr: 999 119 581

BALANSE PR 31.12.2017	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
<i>Egenkapital:</i>			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000
<i>Oppjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital	11	20 378 881	19 219 762
Sum egenkapital		20 866 881	19 707 762
<i>Gjeld:</i>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 011 678	2 772 999
Sum avetning for forpliktelser		1 011 678	2 772 999
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 743 778	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 743 778	0
Sum langsiktig gjeld		4 755 456	2 772 999
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	28 834 265	35 445 321
Leverandørgjeld		2 748 481	4 935 960
Betalbar skatt	4	2 069 482	1 802 117
Skyldige offentlige avgifter		143 277	0
Kortsiktig konserngjeld	5	12 290 465	13 420 104
Annen kortsiktig gjeld	6,12	32 876 249	45 190 404
Sum kortsiktig gjeld		78 962 218	100 793 905
Sum gjeld		83 717 674	103 566 904
Sum egenkapital og gjeld		104 584 655	123 274 666

Arendal, 28-06-2018
Styret i Sør Bolig Eiendom AS

Hans A. Iversen Remv Diederiks Trond Rønn Aasen Karl Tore Dalen
styreleder daglig leder/styremedlem styremedlem styremedlem



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Driftsinntekter og kostnader:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leverings-tidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Opptjent fortjeneste inntektsføres i forhold til fullføringsgrad. Fullføringsgraden fastsettes ut i fra fremdrift på prosjektet, i henhold til leverte og benyttede materialer og tjenester. Opptjent, ikke fakturerte inntekter vises sammen med kundefordringer i balansen.

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 uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Varer:

Varer er vurdert til anskaffelseskost, med fradrag for eventuell ukurans.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Skatt:

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessig fremførbart underskudd.

Kontantstrømoppstilling:

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Ser Bolig Blandom AS - Note 6 i regnskapet for 2017

Note 2 Salgsinntekter

	2017	2016
Pr. Virksomhetsområde		
Salg av egenutviklede boligprosjekter	38 193 350	108 572 783
Andre inntekter	651 568	37 030
Sum	38 844 918	108 609 813

Salgsinntektene knytter seg i sin helhet til prosjekter i Sar Norge.

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

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	912 384	0
Arbeidsgiveravgift	135 025	0
Pensjonskostnader	28 161	0
Andre ytelser	19 119	0
Sum	1 094 689	0

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,5 årsverk.

Ytelser til ledende personer (i konsernet)	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum godtgjørelse	0	0

Daglig leder er ansatt i søsterselskapet Ser Bolig AS og får sin godtgjørelse fra dette selskapet.

Revisor	2017	2016
Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:		
Lovpålagt revisjon	60 000	69 500
Attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum honorar til revisor	60 000	69 500

Merverdiavgift er inkludert i beløp.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer som følger:	2017	2016
Betalbar skatt	2 069 482	2 531 873
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 761 321	446 415
Sum skattekostnad	908 161	2 978 288
Betalbar skatt i skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	1 467 281	12 375 319
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-2 919 025
Benyttet fremførbart underskudd	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	2 155 561	-2 247 828
Grunnlag betalbar skatt	8 622 842	7 208 466
Betalbar skatt 24 % - 25%	2 069 482	1 802 117
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:	2017	2016
Betalbar skatt på årets resultat	2 069 482	2 531 873
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-729 756
Sum balansert betalbar skatt	2 069 482	1 802 117
Overrøkt over midlertidige forskjeller:	2017	2016
Prosjekter under utførelse	7 427 454	16 323 912
Avsetninger for forpliktelse	-3 028 852	-4 769 749
Uteslående fordringer	-	-
Ubenyttet fremførbart underskudd	-	-
Pensjoner	-	-
Gjennført og tapskonto	-	-
Sum	4 398 602	11 554 163
Utsatt skatt / skattefordel	1 011 578	2 772 999
Skattesats for utsatt skattefordel:	23 %	24 %



Sør Bolig Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2017

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 24 % av resultat før skatt:

	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	1 467 281	12 375 319
25 % skatt av resultat før skatt	352 147	3 093 830
Permanente forskjeller (25%) ^{*)}	-	-
Virking av endring skattesats utsatt skatt fra 24% til 23%	-43 906	-115 542
Beregnet skattekostnad	308 161	2 978 288
Effektiv skattesats ^{*)}	21,0 %	24,1 %

*) Inkluderer: Ikke fradagsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Fordringer	2017	2016
Kundefordringer	-	-
Andre fordringer	-	5 014 384
Sum	-	5 014 384
Derav fordringer som forfaller > 1 år	-	-
Gjeld	2017	2016
Avgitt konsernbidrag	-	2 919 025
Annen kortsiktig gjeld	12 290 465	10 501 079
Sum	12 290 465	13 420 103

Note 6 Tilvirkingskontrakter og kundefordringer

Igangværende kontrakter	2017	2016
Inntekstført på igangværende kontrakter	36 028 892	90 644 550
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	27 872 898	73 820 638
Netto resultatført på igangværende kontrakter	8 155 994	16 823 912
Kundefordringer:		
Opptjent, ikke fakturert inntekter på kontrakter	67 565 641	99 778 370
Kundefordringer tilknyttet tilvirkingskontrakter	738 040	748 709
Avsetning opp på fordringer	-728 540	-500 000
Sum	67 575 141	100 527 079

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	2017	2016
Andre langsiktige fordringer	1 247 889	927 811
Sum	1 247 889	927 811
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 743 778	0
Sum	3 743 778	0

Gjeld sikret ved pant	2017	2016
	32 578 043	35 445 321
Pantsatte eiendeler:		
Prosjekter under oppførelse	67 565 641	99 778 370
Utsolgte enheter	29 783 690	10 869 390
Kundefordringer	9 500	248 709
Sum	97 358 831	110 896 369

Note 8 Varer

	2017	2016
Beholdning egne tomter og leiligheter	4 690 000	898 864
Prosjekter under tilvirkning	25 093 690	10 869 390
Ferskuddsbet kostnader	4 012 102	1 792 379
Sum	33 795 792	13 471 132

Note 9 Bankinnskudd

Bundne skattepreksumidler utgjør pr. 31.12.17 kr. 81 095.



Sør Bolig Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2017

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000
Sum	500	-	500 000

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.2017:

	Ordinære aksjer		Sum	Eierandel	Stemmeandel
Sør Bolig Gruppen AS	500	1 000	500 000	100,0 %	100,0 %
Sum	500	1 000	500 000	100,0 %	100,0 %

Oversikt over aksjonærene Sør Bolig Gruppen AS pr 31.12.2017:

	Ordinære aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
RD Holding AS	15 000	15 000	33,3 %	33,3 %
TR Invest AS	15 000	15 000	33,3 %	33,3 %
Moe Dalen Gruppen AS	15 000	15 000	33,3 %	33,3 %
Sum	45 000	45 000	100,0 %	100,0 %

RD Holding AS eies 100 % av styremedlem/daglig leder Ramv Diederik.
TR Invest AS eies 100 % av styremedlem Trond Rønningen.
Moe Dalen Gruppen eies 50 % av styremedlem Karl Tore Døren med ektefelle.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2016	500 000	-12 000	19 219 762	19 707 762
Avgitt konsernbidrag	-	-	1 159 120	1 159 120
Årets resultat	-	-	3 028 852	3 028 852
Egenkapital pr 31.12.2017	500 000	-12 000	20 378 881	20 866 881

Note 12 Service- garantiforpliktelser

Beregnet service- og garantiforpliktelser utgjør ca 1% av siste års omsättning. Avsetningen inngår i posten annen kortsiktig gjeld og andre driftskostnader.

Avsetning	01-01-2017	4 769 749
Brukt		-4 769 749
Årets avsetning		3 028 852
Avsetning	31-12-2017	3 028 852

Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Transaksjoner Kjøp	Transaksjoner Varer/Tjenester Salg	Konsernbidrag avgitt
Sør Bolig AS	Søstreselskap	1 866 875	0	0
Sum		1 866 875	0	0

Note 14 Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

	2017	2016
Pensjonskostnader	28 161	0
Sum	28 161	0

Selskapets pensjonsordning er innskuddsbasert, hvilket betyr at selskapet ikke har forpliktelser knyttet til pensjonsutbetaling etter de ansatte har gått av med pensjon.

Note 15 Finansiell markedsrisiko

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da oppgjør ved overlevering av enheter skal innestå på klientkonto hos megler.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente.