



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 148 284
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKINNARBU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandveien 15
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: HK REGNSKAP SANDEFJORD AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2020

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, 03.05.2021





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 200 000	1 200 000
Annen driftsinntekt		11 902 255	1 013 247
Sum inntekter		13 102 255	2 213 247
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 426 800	99 476
Annen driftskostnad	7	3 515 599	423 693
Sum kostnader		4 942 399	523 169
Driftsresultat		8 159 856	1 690 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	
Sum finansinntekter		32	
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 783 511	
Annen finanskostnad		396 869	459 752
Sum finanskostnader		6 180 380	459 752
Netto finans		-6 180 347	-459 752
Ordinært resultat før skattekostnad		1 979 509	1 230 326
Skattekostnad på ordinært resultat	6	724 488	-77 742
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 255 021	1 308 068
Årsresultat	5	1 255 021	1 308 068
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 255 021	1 308 068
Totalresultat		1 255 021	1 308 068
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		122 853	934 485
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 132 168	373 583



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum overføringer og disponeringer		1 255 021	1 308 068



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		194 543
Sum immaterielle eiendeler			194 543
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	10 974 138	10 143 077
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	905 470	1 605 670
Sum varige driftsmidler	8	11 879 608	11 748 747
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	685 001	685 000
Investeringer i aksjer og andeler		2	20 000
Andre fordringer		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 185 003	705 000
Sum anleggsmidler		13 064 611	12 648 290
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		482 900	112 339
Konsernfordringer	9	2 590 166	4 438 819
Sum fordringer		3 073 066	4 551 158
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	49 600	-87 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 600	-87 102
Sum omløpsmidler		3 122 665	4 464 055
SUM EIENDELER		16 187 276	17 112 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 533 325	5 401 158
Sum opptjent egenkapital		6 533 325	5 401 158
Sum egenkapital	5	6 633 325	5 501 158
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 840 471	2 347 222
Sum avsetninger for forpliktelser		2 840 471	2 347 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 497 855	6 674 052
Sum annen langsiktig gjeld		4 497 855	6 674 052
Sum langsiktig gjeld		7 338 326	9 021 274
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 216	162 561
Kortsiktig konserngjeld	9	1 515 622	979 458
Annen kortsiktig gjeld	9	330 786	1 447 895
Sum kortsiktig gjeld		2 215 625	2 589 914
Sum gjeld		9 553 951	11 611 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 187 276	17 112 345



Årsregnskap 2018

Skinnarbu Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 966 148 284



Resultatregnskap			
Skinnarbu Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		1 200 000	1 200 000
Annen driftsinntekt		11 902 255	1 013 247
Sum driftsinntekter		13 102 255	2 213 247
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 426 800	99 476
Annen driftskostnad	7	3 515 599	423 693
Sum driftskostnader		4 942 399	523 169
Driftsresultat		8 159 856	1 690 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		5 783 511	0
Annen finanskostnad		396 869	459 752
Resultat av finansposter		-6 180 347	-459 752
Ordinært resultat før skattekostnad		1 979 509	1 230 326
Skattekostnad på ordinært resultat	6	724 488	-77 742
Ordinært resultat		1 255 021	1 308 068
Årsresultat	5	1 255 021	1 308 068
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	-934 485
Avsatt konsernbidrag		122 853	0
Avsatt til annen egenkapital		1 132 168	373 583
Sum overføringer		1 255 021	1 308 068



Balanse			
Skinnarbu Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	194 543
Sum immaterielle eiendeler		0	194 543
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	10 974 138	10 143 077
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	905 470	1 605 670
Sum varige driftsmidler	8	11 879 608	11 748 747
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	685 001	685 000
Investeringer i aksjer og andeler		2	20 000
Andre langsiktige fordringer		500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 185 003	705 000
Sum anleggsmidler		13 064 611	12 648 290
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		482 900	112 339
Konsernfordringer	9	2 590 166	4 438 819
Sum fordringer		3 073 066	4 551 158
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	49 600	-87 102
Sum omløpsmidler		3 122 665	4 464 055
Sum eiendeler		16 187 276	17 112 345
Skinnarbu Eiendom AS		Side 3	



Balanse			
Skinnarbu Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 533 325	5 401 158
Sum opptjent egenkapital		6 533 325	5 401 158
Sum egenkapital	5	6 633 325	5 501 158
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 840 471	2 347 222
Sum avsetning for forpliktelser		2 840 471	2 347 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 497 855	6 674 052
Sum annen langsiktig gjeld		4 497 855	6 674 052
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 216	162 561
Konserngjeld	9	1 515 622	979 458
Annen kortsiktig gjeld	9	330 786	1 447 895
Sum kortsiktig gjeld		2 215 625	2 589 914
Sum gjeld		9 553 951	11 611 188
Sum egenkapital og gjeld		16 187 276	17 112 345
Bærum, 26.02.2020 Styret i Skinnarbu Eiendom AS			
 Erlend Follegg styreleder			
Skinnarbu Eiendom AS			
			Side 4



Skinnarbu Eiendom AS

966 148 284

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Skinnarbu Eiendom AS

966 148 284

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	23 932 373	7 323 199	31 255 572
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	3 808 448		3 808 448
- Avgang i året	5 472 416		5 472 416
= Anskaffelseskost 31.12.18	22 268 405	7 323 199	29 591 604
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	11 294 247	6 417 729	17 711 976
= Bokført verdi 31.12.18	10 974 158	905 470	11 879 628
Årets ordinære avskrivninger	726 600	700 200	1 426 800
Økonomisk levetid	0-25 år	0-10 år	

Note 2 Bankinnskudd

Det er ikke bundne midler i selskapet.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS/FKV/TS						
Drift Snph AS	Bærum	100,0%	1	1	-4 841 193	-8 114 652
Skinnarbu AS	Tinn	100,0%	385 000	340 000	344 262	0
Skinnarbu N. Pa...	Tinn	100,0%	300 000	250 000	249 607	-16 640
Sum			685 001	590 001	-4 247 324	-8 131 292

Datterselskap nummer 3 så skal det stå Skinnarbu Nasjonalparkhotel AS.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skinnarbu Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	50	2 000,00	100 000
Sum	50		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SKINNARBU HOLDING AS	50	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	50	100,0	100,0

Side 6

**Skinnarbu Eiendom AS****966 148 284****Note 5 Egenkapital**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	100 000	0	0	5 401 158	5 501 158
Pr 01.01.2018	100 000	0	0	5 401 158	5 501 158
Årets resultat				1 255 021	1 255 021
Konsernbidrag avgitt				-122 853	-122 853
Pr 31.12.2018	100 000	0	0	6 533 325	6 633 325

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-77 742
Endring i utsatt skatt	724 488	0
Skattekostnad ordinært resultat	724 488	-77 742
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 979 509	1 230 326
Permanente forskjeller	75 362	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 895 322	0
Avgitt konsernbidrag	-159 549	0
Skattepliktig inntekt	0	1 230 326
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	36 696	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-36 696	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	7 153 944	10 205 314	3 051 370
Fordringer	-5 763 513	0	5 763 513
Gevinst – og tapskonto	11 520 801	810 597	-10 710 204
Sum	12 911 233	11 015 911	-1 895 322
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 840 471	2 533 660	-306 812

Side 7



Skinnarbu Eiendom AS

966 148 284

Note 7 Lønnskostnader og godtgjørelser

Skinnarbu Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Kostnader til revisor utgjorde kr. 73 554.

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2018	31.12.2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Pantelån	4 410 882	6 382 500
Husbanklån	86 973	291 552
Sum	4 497 855	6 674 052
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	8 071 160	11 748 747
Sum	8 071 160	11 748 747

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Konsernfordringer 2018	Konsernfordringer 2017
Drift Snph AS	1	4 255 110
Mjøsvatn Fjellpark AS	183 709	183 709
Brekkestø Invest AS	22 100	0
Skinnarbu Holding AS	2 384 355	
Sum	2 590 166	4 438 819
	Konserngjeld 2018	Konserngjeld 2017
Newco Skinnarbu AS	-1 066 761	0
Destinasjon Skinnarbu AS	-95 732	-95 732
Skinnarbu AS	-271 878	-271 878
Skinnarbu Holding AS	0	-530 598
Prosjektfinans AS	-81 251	-81 250
Sum	-1 515 622	-979 458

Det er i tillegg under annen kortsiktig gjeld oppført kr. 1 229 585 i 2017 konsernbidrag til Skinnarbu Holding AS.

Det er i 2018 avgitt kr. 159 549 i Konsernbidrag til Skinnarbu Holding AS. Gjelden er presentert under annen kortsiktig gjeld i balansen.



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen

Til generalforsamlingen i Skinnarbu Eiendom AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skinnarbu Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 255 021. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2018, resultatregnskap for regnskapsåret 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 31.12.2018, 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.

BDT Viken Revisjon
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN

OSLO TØNSBERG LØRSTEN MOSS HÅLDEVI





BDT VIKEN

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte 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.

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

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.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30.06.2019, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo , 26.02.2020
BDT Viken Revisjon


Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor

