



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 135 403
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIPNES EIENDOM 2 AS
Forretningsadresse: Travbanevegen 6
7044 TRONDHEIM

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: Roald Skipnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2019

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 422 600	1 422 600
Sum inntekter		1 422 600	1 422 600
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	110 000	110 000
Annen driftskostnad	2	251 207	283 995
Sum kostnader		361 207	393 995
Driftsresultat		1 061 393	1 028 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	67 060	67 032
Sum finansinntekter		67 060	67 032
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	56 000	
Annen rentekostnad		271 540	221 745
Sum finanskostnader		327 540	221 745
Netto finans		-260 480	-154 713
Ordinært resultat før skattekostnad		800 913	873 892
Skattekostnad på ordinært resultat	4	176 894	202 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		624 019	671 420
Årsresultat		624 019	671 420
Årsresultat etter minoritetsinteresser		624 019	671 420
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	617 232	658 540
Overføringer annen egenkapital	6	6 787	12 880
Sum overføringer og disponeringer		624 019	671 420



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	7 906 094	6 814 000
Sum varige driftsmidler		7 906 094	6 814 000
Sum anleggsmidler		7 906 094	6 814 000
Omløpsmidler			
Varer			
Arbeider under utførelse		59 895	
Sum varer		59 895	
Fordringer			
Kundefordringer			10 175
Andre kortsiktige fordringer		36 851	7 102
Konsernfordringer	3	6 569 742	6 143 559
Sum fordringer		6 606 593	6 160 836
Sum omløpsmidler		6 666 488	6 160 836
SUM EIENDELER		14 572 582	12 974 836
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	564 724	557 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		564 724	557 937
Sum egenkapital		674 724	667 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	159 239	166 734
Sum avsetninger for forpliktelser		159 239	166 734
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 512 187	10 022 187
Langsiktig konserngjeld	3	2 096 000	1 166 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 202 094	
Sum annen langsiktig gjeld		12 810 281	11 188 187
Sum langsiktig gjeld		12 969 520	11 354 921
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 283	32 868
Betalbar skatt	4	98	77
Kortsiktig konserngjeld	3	801 600	866 500
Annen kortsiktig gjeld		54 357	52 533
Sum kortsiktig gjeld		928 338	951 978
Sum gjeld		13 897 858	12 306 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 572 582	12 974 836



**Årsregnskap 2018
for
Skipnes Eiendom 2 AS**

Organisasjonsnr. 912 135 403



Skipnes Eiendom 2 AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 422 600	1 422 600
Sum driftsinntekter		1 422 600	1 422 600
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	110 000	110 000
Annen driftskostnad	2	251 207	283 995
Sum driftskostnader		361 207	393 995
DRIFTSRESULTAT		1 061 393	1 028 605
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	67 060	67 032
Sum finansinntekter		67 060	67 032
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	56 000	0
Annen rentekostnad		271 540	221 745
Sum finanskostnader		327 540	221 745
NETTO FINANSPOSTER		(260 480)	(154 713)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		800 913	873 892
Skattekostnad på ordinært resultat	4	176 894	202 472
ORDINÆRT RESULTAT		624 019	671 420
ÅRSRESULTAT		624 019	671 420
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	6	617 232	658 540
Overføringer annen egenkapital	6	6 787	12 880
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		624 019	671 420



Skipnes Eiendom 2 AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	7 906 094	6 814 000
Sum varige driftsmidler		7 906 094	6 814 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 906 094	6 814 000
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Arbeider under utførelse		59 895	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 175
Fordringer på konsernselskap	3	6 569 742	6 143 559
Andre kortsiktige fordringer		36 851	7 102
Sum fordringer		6 606 593	6 160 836
SUM OMLØPSMIDLER		6 666 488	6 160 836
SUM EIENDELER		14 572 582	12 974 836




Skipnes Eiendom 2 AS

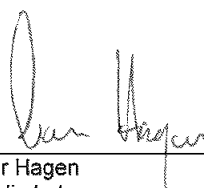
Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	100 000	100 000
Overkurs	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	564 724	557 937
Sum opptjent egenkapital		564 724	557 937
SUM EGENKAPITAL		674 724	667 937
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	159 239	166 734
Sum avsetning for forpliktelser		159 239	166 734
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	9 512 187	10 022 187
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	2 096 000	1 166 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 202 094	0
Sum annen langsiktig gjeld		12 810 281	11 188 187
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 969 520	11 354 921
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 283	32 868
Betalbar skatt	4	98	77
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	801 600	866 500
Annen kortsiktig gjeld		54 357	52 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		928 338	951 978
SUM GJELD		13 897 858	12 306 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 572 582	12 974 836

Trondheim, den 25. mai 2019



Roald Skipnes
styrets leder



Geir Hagen
daglig leder



Skipnes Eiendom 2 AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Prosjekter i egen regi

Prosjekter for egen regning og risiko, dvs at det på igangsettingstidspunktet ikke foreligger kontrakter om salg av prosjektet, er i regnskapet presentert som arbeider under utførelse.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Skipnes Eiendom 2 AS

Noter 2018

Note 1 - Varige driftsmidler

	Tomter & bygninger
Anskaffelseskost pr 1.1	10.894.410
Tilgang	1.202.094
Avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	12.096.504
Akkumulerte avskrivninger pr 1.1	4.080.410
Ordinære avskrivninger	110.000
Tilbakeført avskrivning	0
Akkumulerte av- og nedskr pr 31.12	4.190.410
Balanseført verdi pr 31.12	7.906.094

Økonomisk levetid 50-100 år
Avskrivningsplan Lineær

Note 2 - Honorar til revisor m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til ledende personer.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Honorar til revisor

Godtgjørelse til revisor utgjør for ordinær revisjon kr 17.200. Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 10.800.

Note 3 - Nærstående parter

Fordringer på konsernselskap inkluderer blant annet innestående på banken i konsernkontoordning med kr 6.358.947. Bokført renteinntekt fra foretak i samme konsern er renter i konsernkontoordning.

Langsiktig gjeld til konsernselskap er gjeld til søsterselskapet Skipnes Eiendom 1 AS.

Gjelden er renteberegnet med markedsrente.

Kortsiktig gjeld til konsernselskap består av årets avgitte konsernbidrag.



Skipnes Eiendom 2 AS

Noter 2018

Note 4 - Skatt

	2018
Spesifikasjon av skattegrunnlag	
Resultat før skattekostnader	800.913
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	1.115
Inntekt før fradrag for konsernbidrag	802.028
Avgitt konsernbidrag	801.600
Inntekt	428

Spesifikasjon av skattekostnad	
Betalbar skatt	98
For mye avsatt tidligere	(77)
Endring i utsatt skatt	(7.495)
Effekt av skatt på konsernbidrag	184.368
Skattekostnad på ordinært resultat	176.894

1) Hvorav effekt på utsatt skatt pr 31.12 pga endring i skattesats utgjør (kr 7.238).

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

	2018		2017	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Driftsmidler m.v.	0	723.816	0	724.931
Sum	0	723.816	0	724.931
Netto midlertidige forskjeller	0	723.816	0	724.931
Herav utsatt skatt/skattefordel	0	159.239	0	166.734
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen₂	0	159.239	0	166.734

2) Utsatt skatt pr 31.12.2018 er beregnet med en skattesats på 22 %, skattesatsen ved regnskapsavleggelsen i 2017 var på 23 %.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr 1.000.

Eierstruktur pr 31.12.2018	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier/ stemmeandel
Skipnes Holding AS	Trondheim	100	100 %

Konsernregnskap

Skipnes Holding AS utarbeider konsernregnskap hvor Skipnes Eiendom 2 AS er konsolidert.



Skipnes Eiendom 2 AS

Noter 2018

Note 6 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1	100.000	10.000	557.937	667.937
Årets resultat	-	-	624.019	624.019
Andre endringer				
Avgitt konsernbidrag (netto)	-	-	(617.232)	(617.232)
Egenkapital 31.12	100.000	10.000	564.724	674.724

Note 7 - Pantstillelser og garantier

Pantesikret gjeld	2018	2017
Langsiktig gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9.512.187	10.022.187
Øvrig langsiktig gjeld	1.202.094	0
Sum	10.714.281	10.022.187

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7.906.094	6.814.000
---	-----------	-----------

Note 8 - Avdragsstruktur langsiktig gjeld

(tall i hele 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023	etter 2023	Sum
Gjeld til kred. inst.	510	510	510	510	510	6.962	9 512



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skipnes Eiendom 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skipnes Eiendom 2 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 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.

Styret 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 internkontroll 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.



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

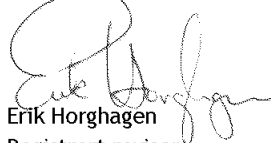
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Trondheim, 25. mai 2019

BDO AS



Erik Horghagen
Registrert revisor