



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 965 939
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SNØDE UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Welhavens vei 4
4319 SANDNES

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: Kirsten Vervik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2019

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	39 750	52 250
Sum kostnader		39 750	52 250
Driftsresultat		-39 750	-52 250
Annen finanskostnad		11	26
Sum finanskostnader		11	26
Netto finans		-11	-26
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 761	-52 276
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-203 823	-207 621
Ordinært resultat etter skattekostnad		164 062	155 345
Årsresultat		164 062	155 345
Årsresultat etter minoritetsinteresser		164 062	155 345
Totalresultat		164 062	155 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		164 062	155 345
Sum overføringer og disponeringer		164 062	155 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	49 275 113	43 314 729
Fordringer			
Kundefordringer	9		
Andre fordringer			20
Sum fordringer			20
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		329 353	413 981
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 353	413 981
Sum omløpsmidler		49 604 466	43 728 730
SUM EIENDELER		49 604 466	43 728 730
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	4 100 000	4 100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		987 184	987 184
Sum innskutt egenkapital		5 087 184	5 087 184
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 109 657	1 945 595





Balanse


Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum opptjent egenkapital		2 109 657	1 945 595
Sum egenkapital	7	7 196 841	7 032 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	4	4 282 914	4 486 737
Sum avsetninger for forpliktelser		4 282 914	4 486 737
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	29 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		29 000 000	
Sum langsiktig gjeld		33 282 914	4 486 737
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		5 055 796	16 830
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	9	4 068 915	32 192 384
Sum kortsiktig gjeld		9 124 711	32 209 214
Sum gjeld		42 407 625	36 695 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 604 466	43 728 730



 Legally signed by
Ole Bjeiland
23.04.2019

 Legally signed by
Joakim Lund Hetland
23.04.2019

 Legally signed by
Cato Østerhus
25.04.2019

 Legally signed by
Njål Østerhus
29.04.2019

ÅRSREGNSKAPET 2018

Snøde Utbygging AS

Org.nr 991 965 939

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Snøde Utbygging AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	39 750	52 250
Sum driftskostnader		39 750	52 250
Driftsresultat		-39 750	-52 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		11	26
Resultat av finansposter		-11	-26
Resultat før skattekostnad		-39 761	-52 276
Skattekostnad	4	-203 823	-207 621
Årsresultat		164 062	155 345
Overføringer			
Overført til annen egenkapital		164 062	155 345
Sum overføringer		164 062	155 345



Snøde Utbygging AS

Balanse

Eiendeler	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
Varebeholdning	5	49 275 113	43 314 729
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	20
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>20</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		329 353	413 981
Sum omløpsmidler		<u>49 604 466</u>	<u>43 728 730</u>
Sum eiendeler		<u>49 604 466</u>	<u>43 728 730</u>



Snøde Utbygging AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	4 100 000	4 100 000
Overkurs		987 184	987 184
Sum innskutt egenkapital		5 087 184	5 087 184
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 109 657	1 945 595
Sum opptjent egenkapital		2 109 657	1 945 595
Sum egenkapital	7	7 196 841	7 032 779
Gjeld			
Utsatt skatt	4	4 282 914	4 486 737
Sum avsetning for forpliktelser		4 282 914	4 486 737
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	29 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		29 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 055 796	16 830
Annen kortsiktig gjeld	9	4 068 915	32 192 384
Sum kortsiktig gjeld		9 124 711	32 209 214
Sum gjeld		42 407 625	36 695 951
Sum egenkapital og gjeld		49 604 466	43 728 730

Sandnes, 23.04.2019

Ole Bjelland
Styrets leder

Njål Østerhus
Styremedlem

Cato Østerhus
Styremedlem/ Daglig leder

Joakim Hetland
Styremedlem



Snøde Utbygging AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

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 ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig 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 laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Tomter for salg

Beholdning av tomter for salg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det den grad det anses nødvendig foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt beregnes i henhold til gjeldsmetoden uten neddiskontering.



Snøde Utbygging AS

Note 2 Salgsinntekter

Selskapets virksomhet driver med utvikling av boligområder i Rogaland.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 7.900.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 8.900. Mva kommer i tillegg.



Snøde Utbygging AS

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-203 823	-207 621
Skattekostnad ordinært resultat	-203 823	-207 621
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-39 761	-52 276
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-904 588	-1 159 735
Skattepliktig inntekt	-944 349	-1 212 012
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2018	2017	Endring
Varebeholdning	32 536 913	31 632 325	-904 588
Sum	32 536 913	31 632 325	-904 588
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 069 124	-12 124 774	944 349
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	19 467 789	19 507 550	39 761
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	4 282 914	4 486 737	203 823



Snøde Utbygging AS

Note 5 Tomtebeholdning for salg

Bokført beholdning består av tomter ervervet for utvikling og videresalg som ikke er solgt pr. 31.12. Tomter for videresalg er oppført til anskaffelseskost av råtomt tillagt andel av opparbeidelseskostnad til direkte kostpris. Renter knyttet til lån for kjøp og utvikling av tomter er tillagt tomteverdien. Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Snøde Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	4 100,00	4 100 000
Sum	1 000		4 100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
CE Holding AS	500	50,0	50,0
Øster Hus Gruppen AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Ole Bjelland	Styrets leder	500
Cato Østerhus	Styremedlem/ Daglig leder	250
Njål Østerhus	Styremedlem	250

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2018	4 100 000	987 184	1 945 595	7 032 779
Årets resultat	0	0	164 062	164 062
Pr 31.12.2018	4 100 000	987 184	2 109 657	7 196 841



Snøde Utbygging AS

Note 8 Pantstillelser

	2018	2017
Av selskapets bokført gjeld er sikret med pant:	29 000 000	0
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:		
Pant i eiendom	49 275 113	0
Sum	49 275 113	0

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

	2018	2017
Leverandørgjeld	5 055 796	0
Lån fra eierselskap	4 000 000	31 900 000

Note 10 Forfall gjeld

	2018	2017
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0

Selskapet har ved årsskiftet bokført en gjeldsforpliktelse knyttet til kjøp av eiendom for utbygging. Det er forventet at lånet er innbetalt innen 5 år.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Snøde Utbygging AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Snøde Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 164 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 rettvise 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.

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 rettvise 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 med revisjonen 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Snøde Utbygging AS



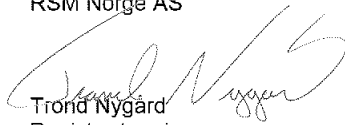
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Uttalelse om andre 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.

Sandnes, 23. april 2019
RSM Norge AS



Trond Nygård
Registrert revisor