



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 089 624
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PARTNERBYGG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grindkvalveien 6
4083 HUNDVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap 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: Arild Johannesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

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, 14.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 052 904	6 235 670
Annen driftsinntekt		5 635 983	8 866 845
Sum inntekter		9 688 886	15 102 515
Kostnader			
Varekostnad		1 427 569	1 798 130
Lønnskostnad	2	819 784	1 181 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	59 300	57 000
Annen driftskostnad	2	967 062	1 713 935
Sum kostnader		3 273 715	4 750 726
Driftsresultat		6 415 171	10 351 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 104 318	1 299 340
Sum finansinntekter		2 104 318	1 299 340
Annen rentekostnad		1 635 491	1 792 892
Sum finanskostnader		1 635 491	1 792 892
Netto finans		468 827	-493 552
Ordinært resultat før skattekostnad		6 883 998	9 858 237
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 516 962	2 352 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 367 036	7 506 076
Årsresultat	5	5 367 036	7 506 076
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 367 036	7 506 076
Totalresultat		5 367 036	7 506 076
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		200 000	223 993



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 167 036	7 282 083
Sum overføringer og disponeringer		5 367 036	7 506 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	16 479 684	25 877 444
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	15 003	53 003
Sum varige driftsmidler		16 494 687	25 930 447
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 8	10 232 182	6 648 327
Lån til foretak i samme konsern	9	36 519 788	29 407 877
Andre fordringer	9	4 503 840	4 479 847
Sum finansielle anleggsmidler		51 255 810	40 536 051
Sum anleggsmidler		67 750 498	66 466 498
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		428 256	535 857
Andre fordringer		17 333	24 834
Sum fordringer		445 589	560 691
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	139 543	3 760 642
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 543	3 760 642
Sum omløpsmidler		585 132	4 321 333
SUM EIENDELER		68 335 630	70 787 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	200 000	200 000
Overkurs		4 900 000	4 900 000
Sum innskutt egenkapital		5 100 000	5 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 018 206	7 851 170
Sum opptjent egenkapital		11 018 206	7 851 170
Sum egenkapital	5	16 118 206	12 951 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	3 149 510	2 764 292
Sum avsetninger for forpliktelser		3 149 510	2 764 292
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 800 000	54 192 468
Øvrig langsiktig gjeld	9		
Sum annen langsiktig gjeld		48 800 000	54 192 468
Sum langsiktig gjeld		51 949 510	56 956 760
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 421	178 899
Betalbar skatt	10		503 066
Skyldige offentlige avgifter		14 900	72 526
Annen kortsiktig gjeld		152 593	125 410
Sum kortsiktig gjeld		267 914	879 901
Sum gjeld		52 217 424	57 836 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 335 630	70 787 831



Årsregnskap 2017

Stavanger Housing AS

(org. nr. 991 089 624)



Stavanger Housing AS

Organisasjonsnr.: 991 089 624

RESULTATREGNSKAP	Note	2017	2016
Salgsinntekt		4 052 904	6 235 670
Annen driftsinntekt		5 635 983	8 866 845
SUM DRIFTSINNEKTER		<u>9 688 886</u>	<u>15 102 515</u>
Varekostnad		1 427 569	1 798 130
Lønnskostnad	2	819 784	1 181 660
Ordinære avskrivninger	3	59 300	57 000
Annen driftskostnad	2	967 062	1 713 935
SUM DRIFTSKOSTNADER		<u>3 273 715</u>	<u>4 750 726</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>6 415 171</u>	<u>10 351 789</u>
Renteinntekt		2 104 318	1 299 340
Rentekostnad		1 635 491	1 792 892
RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>468 827</u>	<u>-493 552</u>
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		<u>6 883 998</u>	<u>9 858 237</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 516 962	2 352 161
ORDINÆRT RESULTAT		<u>5 367 036</u>	<u>7 506 076</u>
ÅRSRESULTAT	5	<u>5 367 036</u>	<u>7 506 076</u>
Overføringer:			
til utbytte		200 000	223 993
til annen egenkapital		5 167 036	7 282 083
SUM OVERFØRINGER		<u>5 367 036</u>	<u>7 506 076</u>



Stavanger Housing AS

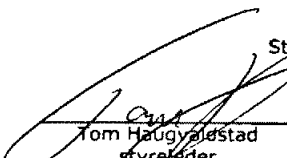
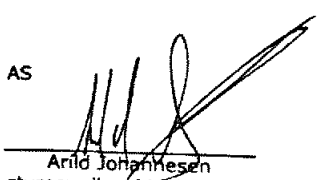
Organisasjonsnr.: 991 089 624

BALANSE PR. 31.12	Note	2017	2016
EIENDELER			
Tomter og bygninger	3, 6	16 479 684	25 877 444
Driftsløsøre og lignende	3	15 003	53 003
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		<u>16 494 687</u>	<u>25 930 447</u>
Investering i datterselskap	6, 8	10 232 182	6 648 327
Lån til foretak i samme konsern	9	36 519 788	29 407 877
Andre langsiktige fordringer	9	4 503 840	4 479 847
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		<u>51 255 810</u>	<u>40 536 051</u>
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>67 750 498</u>	<u>66 466 498</u>
Kundefordringer		428 256	535 857
Andre kortsiktige fordringer		17 333	24 834
SUM FORDRINGER		<u>445 589</u>	<u>560 691</u>
Bankinnskudd og kontanter	7	139 543	3 760 642
SUM BANKINNSKUDD OG KONTANTER		<u>139 543</u>	<u>3 760 642</u>
SUM OMLØPSMIDLER		<u>585 132</u>	<u>4 321 333</u>
SUM EIENDELER		<u>68 335 630</u>	<u>70 787 831</u>

**Stavanger Housing AS**

Organisasjonsnr.: 991 089 624

BALANSE PR. 31.12	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs		4 900 000	4 900 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		<u>5 100 000</u>	<u>5 100 000</u>
Annen egenkapital		11 018 206	7 851 170
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		<u>11 018 206</u>	<u>7 851 170</u>
SUM EGENKAPITAL	5	<u>16 118 206</u>	<u>12 951 170</u>
Utsatt skatt	10	3 149 510	2 764 292
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		<u>3 149 510</u>	<u>2 764 292</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	48 800 000	54 192 468
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		<u>48 800 000</u>	<u>54 192 468</u>
Leverandørgjeld		100 421	178 899
Betalbar skatt	10	0	503 066
Skyldig offentlige avgifter		14 900	72 526
Annen kortsiktig gjeld		152 593	125 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		<u>267 914</u>	<u>879 901</u>
SUM GJELD		<u>52 217 424</u>	<u>57 836 662</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>68 335 630</u>	<u>70 787 831</u>

Stavanger, 29.06.2018
Styret / Stavanger Housing AS
Tom Haugvoldstad
styreleder
Arild Johnnesen
styremedlem/daglig leder



Stavanger Housing AS

Org. nr.: 991 089 624

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og 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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Varige driftsmidler

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

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap. Andre anleggsaksjer og andeler hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag inntektsføres som annen finansinntekt.

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.

Inntekts- og kostnadsføringstidspunkt (sammenstilling)

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel. Utsatt skatt / skattefordel er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Stavanger Housing AS

Org. nr.: 991 089 624

Noter til regnskapet for 2017

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	705 474	979 191
Arbeidsgiveravgift	104 125	138 685
Pensjonskostnader	0	0
Innleid personell og andre ytelser	10 185	63 784
Sum	819 784	1 181 660

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2 2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn og annen godtgjørelse	429 600	0

Selskapet er pålagt obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ikke etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene til denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 41 875,-
Beløp er inkl. mva.

Note 3 Driftsmidler

	Fast Eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	25 877 447	2 592 337	28 469 784
Tilgang		21 300	21 300
Avgang	-9 397 763	0	-9 397 763
Anskaffelseskost 31.12.	16 479 684	2 613 637	19 093 321
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	-2 598 637	-2 598 637
Balanseført verdi pr 31.12.	16 479 684	15 000	16 494 684
Årets avskrivninger	0	59 300	59 300
Avskrivningsplan	ingen avskrivning	20 %	



Stavanger Housing AS

Org. nr.: 991 089 624

Noter til regnskapet for 2017

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon.

Aksjekapitalen i Stavanger Housing AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100 000	2	200 000

Eierstruktur

Aksjonærene pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
T. Haugvaldstad AS ved Tom Haugvaldstad	50 000	50 %
A.J Eiendomsutvikling AS ved Arild Johannesen	50 000	50 %
Totalt antall aksjer	100 000	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	4 900 000	7 851 170	12 951 170
Årsresultat			5 367 036	5 367 036
Tilleggsutbytte			-2 000 000	-2 000 000
Ordinært utbytte			-200 000	-200 000
Egenkapital 31.12.	200 000	4 900 000	11 018 206	16 118 206

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld til kredittinstitusjoner 48 800 000,-
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter og bygninger 16 479 685
Aksjer i datterselskap 10 232 182

Nedbetalingstid på lånet er 25 år.

Note 7 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 17 339,-



Stavanger Housing AS

Org. nr.: 991 089 624

Noter til regnskapet for 2017

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Forr. kontor	Eierandel	Selskapets egenkapital 100%	Selskapets resultat 100%
Stavanger Housing Hotel AS	Stavanger	100%	1 436 054	-3 503 522

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap, jfr. regnskapsloven § 3-2.

Note 9 Mellomværende med nærstående m.v.

	2017	2016
Fordring mot Stavanger Housing Hotel as	36 519 788	29 407 877
Fordring mot Tom Haugvaldstad	2 226 287	2 215 511
Fordring mot Arild Johannessen	2 277 553	2 264 336

Avsatt utbytte i 2017 er motregnet renter på avgitt lån til nærstående
Transaksjoner mellom nærstående er gjennomført i henhold til forretningsmessige vilkår.

**Stavanger Housing AS**

Org. nr.: 991 089 624

Noter til regnskapet for 2017**Note 10 Skatt**

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 131 744	981 387
Endring i utsatt skatt	385 218	1 370 774
Skattekostnad ordinært resultat	1 516 962	2 352 161
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	6 883 998	9 858 237
Permanente forskjeller	7 238	11 119
Endring i midlertidige forskjeller	-2 175 638	-5 943 811
Avgitt konsernbidrag	-4 715 599	-1 913 283
Skattepliktig inntekt	0	2 012 262
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 131 744	981 387
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 131 744	-478 321
Sum betalbar skatt i balansen	0	503 066

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-317 753	-360 230	-42 477
Gevinst – og tapskonto	14 011 275	11 878 114	-2 133 161
Sum	13 693 522	11 517 884	-2 175 638
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	3 149 510	2 764 292	-385 218



Revisors beretning - 2017
Stavanger Housing AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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.

Stavanger 29. juni 2018
KPMG AS

Stig G. Larsen
Statsautorisert revisor