



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 575 967  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SNARØYA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Østeråsen 72  
1361 ØSTERÅS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 04.08.2016 - 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: Henrik Røe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.09.2018

### 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, 03.05.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	1	30 686	9 469
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 686</b>	<b>9 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-30 686</b>	<b>-9 469</b>
Annen finanskostnad		414	67
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>414</b>	<b>67</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-414</b>	<b>-67</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 100</b>	<b>-9 536</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-31 100</b>	<b>-9 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 100</b>	<b>-9 536</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-31 100	-9 536
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-31 100</b>	<b>-9 536</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bolig under oppføring	9	19 488 569	14 140 127
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 488 569</b>	<b>14 140 127</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			220 948
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>220 948</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 488 569</b>	<b>14 361 075</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		134 910	1 043
<b>Sum fordringer</b>		<b>134 910</b>	<b>1 043</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	426	294 767
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>426</b>	<b>294 767</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>135 336</b>	<b>295 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 623 905</b>	<b>14 656 886</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (5 100 aksjer à kr 300,00)	5, 7, 8	1 530 000	1 530 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 530 000</b>	<b>1 530 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	40 636	9 536
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 636</b>	<b>-9 536</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 489 364</b>	<b>1 520 464</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		250 000	
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	17 662 853	12 863 520
Leverandørgjeld		135 462	272 902
Annen kortsiktig gjeld		86 226	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 134 542</b>	<b>13 136 422</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 134 542</b>	<b>13 136 422</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 623 905</b>	<b>14 656 886</b>



## Holten Revisjon AS

Til Generalforsamlingen i  
SNARØYA EIENDOM AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert SNARØYA EIENDOM AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 31.100. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 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.

##### *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 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.

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.



Til Generalforsamlingen i SNARØYA EIENDOM AS  
Revisjonsberetning for 2017

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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.



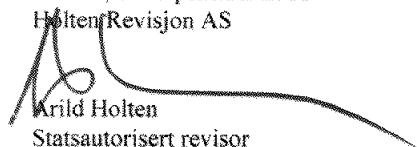
Til Generalforsamlingen i SNARØYA EIENDOM AS  
Revisjonsberetning for 2017

*Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30. juni 2018, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig regnskap var på dette tidspunktet ikke avgitt av styret og daglig leder.

Nesbru, 20. september 2018

Høltens Revisjon AS



Krild Holten  
Statsautorisert revisor



## Noter 2017

### SNARØYA EIENDOM AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Selskapet har et byggeprosjekt med bruk av prinsipper for små foretak, hvor bygget inntektsføres etter fullført kontrakts metode.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

##### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.

## Note 1 - Revisjon



## Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 0. Honorar for annen bistand utgjør kr 0. Selskapet har akkurat valgt revisor.

## Note 2 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2017	2016
Ordinært resultat før skattekostnad	(31 100)	(9 536)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(31 100)</b>	<b>(9 536)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2017	31.12.2017	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 919)	(36 019)	31 100
Netto forskjeller	(4 919)	(36 019)	31 100
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	4 919	36 019	(31 100)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.17. basert på 23%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 8 284

## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2017	1 530 000	(9 536)	1 520 464
Årets resultat		(31 100)	(31 100)
<b>Egenkapital 31.12.2017</b>	<b>1 530 000</b>	<b>(40 636)</b>	<b>1 489 364</b>

## Note 6 - Obligatorisk tjenestepensjon

### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 5 100 aksjer, pålydende kr 300,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 1 530 000.

Foretaket har én aksjeklasse.

## Note 8 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonærer pr 31.12.2017

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Røe, Henrik	2 550	50,00%



Tveitevoll, Veronika	2 550	50,00%
<b>Sum</b>	<b>5 100</b>	<b>100,00%</b>

## Note 9 - Byggeprosjekt

Selskapet har egentilvirket byggeprosjekt hvor da det anvendes forenklingsregler for små foretak og prosjektet bokføres etter fullførtkontrakts metode. Prosjektet er klassifisert som varelager og inntektsføres når kontrakt er fullført.

## Note 10 - Garantiforpliktelser, lån til kredittinstitusjoner mv.

Selskapet har under byggeprosjektet fått innvilget byggelån. Lånet er sikret i tomt og bolig under oppføring. Panteobligasjon er stilt på beløp kr 29 000 000,- 1. prioritetspant til fordel for lånegivende bankinstitusjon.

## Note 11 - Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.