



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 702 934
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SK EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Moseidmoen Industriområde 11
4706 VENNESLA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 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: Erik Kåbuland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2018

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, 28.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 708 091	
Sum inntekter		9 708 091	0
Kostnader			
Varekostnad		8 127 000	
Annen driftskostnad	1	78 774	
Sum kostnader		8 205 774	0
Driftsresultat		1 502 317	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		24	
Annen rentekostnad		415 581	
Sum finanskostnader		415 581	
Netto finans		-415 557	
Ordinært resultat før skattekostnad		1 086 760	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	258 502	
Ordinært resultat etter skattekostnad		828 258	0
Årsresultat		828 258	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		828 258	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		800 000	
Udekket tap		9 666	
Overføringer annen egenkapital		18 592	
Sum overføringer og disponeringer		828 258	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 000 000	
Sum varige driftsmidler		1 000 000	
Sum anleggsmidler		1 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3	8 449 995	
Sum varer		8 449 995	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		9 708 091	
Sum fordringer		9 708 091	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 359	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 359	
Sum omløpsmidler		18 184 444	0
SUM EIENDELER		19 184 444	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	50 000	
Sum innskutt egenkapital		50 000	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	6	18 592	
Sum opptjent egenkapital		18 592	
Sum egenkapital		68 592	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 793 169	
Betalbar skatt	2	258 502	
Utbytte		800 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	16 264 181	
Sum kortsiktig gjeld		19 115 853	
Sum gjeld		19 115 853	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 184 444	0



**Årsregnskap 2017
for
SK Eiendomsutvikling AS**

Foretaksnr. 917702934



SK Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Note

aug 16-des 17

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter

Salgsinntekt

9 708 091

Sum driftsinntekter

9 708 091

Driftskostnader

Varekostnad

8 127 000

Annen driftskostnad

1

78 774

Sum driftskostnader

8 205 774

DRIFTSRESULTAT

1 502 317

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter

Annen renteinntekt

24

Sum finansinntekter

24

Finanskostnader

Annen rentekostnad

415 581

Sum finanskostnader

415 581

NETTO FINANSPOSTER

(415 557)

ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD

1 086 760

Skattekostnad på ordinært resultat

2

258 502

ORDINÆRT RESULTAT

828 258

ARSRESULTAT

828 258

OVERF. OG DISPONERINGER

Avsatt til ordinært utbytte

800 000

Overføringer annen egenkapital

18 592

Fremføring av udekket tap

9 666

SUM OVERF. OG DISPONERINGER

828 258



SK Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 000 000
Sum varige driftsmidler		1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 000 000
OMLØPSMIDLER		
Varer	3	8 449 995
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		9 708 091
Sum fordringer		9 708 091
Bankinnskudd, kontanter o.l.		26 359
SUM OMLØPSMIDLER		18 184 444
SUM EIENDELER		19 184 444
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	5	50 000
Annen innskutt egenkapital		0
Sum innskutt egenkapital		50 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6	18 592
Udekket tap		0
Sum opptjent egenkapital		18 592
SUM EGENKAPITAL		68 592
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		1 793 169
Betalbar skatt	2	258 502
Utbytte		800 000
Annen kortsiktig gjeld	4	16 264 181
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 115 853
SUM GJELD		19 115 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 184 444

Vennesla den 16.04.2018

Styreleder
Erik Kåbuland

Styremedlem
Dag Preben Skårdal



SK Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

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

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.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer ikke før solgte enheter er levert til huskjøper.

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 (23 %) 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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



SK Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til revisor beløper seg til kr. 1875.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2017
Resultat før skattekostnader	1 088 913
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	11 819
Inntekt	1 077 094

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 088 913
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	1 088 913
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	11 819
= Inntekt	1 077 094

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	258 502
= Sum betalbar skatt	258 502
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	258 502
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	258 502
= Betalbar skatt i balansen	258 502



SK Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	11 819
= Grunnlag utsatt skatt	0	-11 819
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	11 819
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	11 819
Utsatt skattefordel	0	2 837
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	11 819
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	2 837

Note 3 - Varer

Pr beholdningstype	I år
Varer	8 449 995
Totalt	8 449 995

Varebeholdningen består av eiendommer under oppføring. Det regnes ikke fortjeneste på solgte enheter før eiendom er levert til kjøper.

Note 4 - Øvrig byggelån = Kortsiktig gjeld

Gjeld	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 853 322	
Sum annen kortsiktig gjeld	14 853 322	

Gjelden forfaller til betaling i 2018.

Som sikkerhet for kortsiktig lån med restgjeld pr 31.12.2017 på kr. 14 853 322 har selskapet avgitt pant i fast eiendom.



SK Eiendomsutvikling AS

Noter 2017

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 50 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 50 000.

Selskapet har 2 aksjonærer, som begge eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Skårdal AS	917 272 573	25 000	50,00 %
Byggm. Øyvind og Erik Kåbuland	990 713 200	25 000	50,00 %

Note 6 - Annen innskutt egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	50 000	-11 819	38 181
Tilført fra årsresultat		30 411	30 411
Pr 31.12.	50 000	18 592	68 592



iRevisjon

iRevisjon AS
Vestre Strandgate 32, 4612 Kristiansand
Tlf: +47 38 12 95 55
Org. nr.: NO 965 820 310 MVA
firma@irevisjon.no
www.irevisjon.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i SK Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet SK Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 828 258. 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.



iRevisjon

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.

KRISTIANSAND, 16. april 2018

iRevisjon AS

Terje Jacobsen
Registrert revisor