



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 119 581  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SBAS3 AS  
Forretningsadresse: Moldfaret 2G  
4848 ARENDAL

### 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: Remy Diederiks  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2019

### 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, 19.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,6,13	31 296 903	38 193 350
Annen driftsinntekt	2	481 961	651 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 778 864</b>	<b>38 844 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	13	41 780 125	34 682 841
Lønnskostnad	3,14	1 673 565	1 085 689
Annen driftskostnad	3,12	831 619	1 339 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 285 309</b>	<b>37 108 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 506 445</b>	<b>1 736 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 601	54 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 601</b>	<b>54 534</b>
Annen rentekostnad		434 731	324 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 731</b>	<b>324 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-414 130</b>	<b>-269 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 920 575</b>	<b>1 467 280</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 011 678	308 160
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 908 897</b>	<b>1 159 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 908 897</b>	<b>1 159 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-11 908 896	1 159 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 908 896</b>	<b>1 159 120</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	7	74 025	1 247 689
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>74 025</b>	<b>1 247 689</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 025</b>	<b>1 247 689</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7,8	34 699 053	33 795 792
<b>Sum varer</b>		<b>34 699 053</b>	<b>33 795 792</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7	45 624 376	67 575 141
Andre fordringer		1 088 937	1 884 839
Konsernfordringer	5	2 285 464	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>48 998 777</b>	<b>69 459 980</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	34 321	81 095
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34 321</b>	<b>81 095</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>83 732 151</b>	<b>103 336 867</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 806 176</b>	<b>104 584 556</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>488 000</b>	<b>488 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 916 625	13 825 521
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 916 625</b>	<b>13 825 521</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 404 625</b>	<b>14 313 521</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	1 011 678
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>1 011 678</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 459 516	3 743 778
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 459 516</b>	<b>3 743 778</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 459 516</b>	<b>4 755 456</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	54 996 537	28 834 265
Leverandørgjeld		9 132 670	2 748 481
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldige offentlige avgifter		81 397	143 277
Kortsiktig konserngjeld	5	0	20 913 307
Annen kortsiktig gjeld	6,12	10 731 431	32 876 249
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 942 035</b>	<b>85 515 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 401 551</b>	<b>90 271 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 806 176</b>	<b>104 584 556</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 903764

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 119 581  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SØR BOLIG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torbjørnsbu 21  
4847 ARENDAL

**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: Remy Diederiks  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2019

**Grunnlag for avgivelse**

År 2018: Årsregnskap 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, 12.08.2019

---

**Brønnøysundregistrene**

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 999 119 581  
SØR BOLIG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 6, 13	31 296 903	38 193 350
Annen driftsinntekt	2	481 961	651 568
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 778 864</b>	<b>38 844 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	13	41 780 125	34 682 841
Lønnskostnad	3, 14	1 673 565	1 085 689
Annen driftskostnad	3, 12	831 619	1 339 580
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 285 309</b>	<b>37 108 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 506 445</b>	<b>1 736 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 601	54 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 601</b>	<b>54 534</b>
Annen rentekostnad		434 731	324 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 731</b>	<b>324 062</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-414 130</b>	<b>-269 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 011 678	308 160
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 908 897</b>	<b>1 159 120</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 908 897</b>	<b>1 159 120</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-11 908 896	1 159 120
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 908 896</b>	<b>1 159 120</b>



Organisasjonsnr: 999 119 581  
SØR BOLIG EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Innmaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	7	74 025	1 247 689
Sum finansielle anleggsmidler		74 025	1 247 689
Sum anleggsmidler		74 025	1 247 689
<b>Omløpemidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7,8	34 699 053	33 795 792
Sum varer		34 699 053	33 795 792
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6,7	45 624 376	67 575 141
Andre fordringer		1 088 937	1 884 839
Konsernfordringer	5	2 285 464	0
Sum fordringer		48 998 777	69 459 980
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	34 321	81 095
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 321	81 095
Sum omløpemidler		83 732 151	103 336 867
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 806 176</b>	<b>104 584 556</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000
Sum innskutt egenkapital		488 000	488 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	1 916 625	13 825 521
Sum opptjent egenkapital		1 916 625	13 825 521
Sum egenkapital		2 404 625	14 313 521



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	0	1 011 678
<b>Sum avsetninger for forpliktelsler</b>		0	1 011 678
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	6 459 516	3 743 778
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		6 459 516	3 743 778
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		6 459 516	4 755 456
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	54 996 537	28 834 265
Leverandørgjeld		9 132 670	2 748 481
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldige offentlige avgifter		81 397	143 277
Kortsiktig konserngjeld	5	0	20 913 307
Annen kortsiktig gjeld	6,12	10 731 431	32 876 249
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		74 942 035	85 515 579
<b>Sum gjeld</b>		81 401 551	90 271 035
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		83 806 176	104 584 556



Organisasjon nr: 999 119 581  
SØR BOLIG EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	1000.00	500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sør Bolig Gruppen AS	500.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	100.00%	

**Lønn og ytelser**

<u>Lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1416908.00	912384.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	210988.00	135025.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40251.00	28161.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5418.00	10119.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1673565.00	1085689.00

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ledende person**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	92275.00	60000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10450.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



102725.00 60000.00

Antall årsverk og obligatorisk tjenestepensjon  
1.50

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**SØR BOLIG EIENDOM  
AS**

Organisasjonsnr: 999 119 581

**ÅRSREGNSKAP  
2018**



## KONTANTSTRØMANALYSE SØR BOLIG EIENDOM AS 2018

	2018	2017
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-12 920 574	1 467 281
- Periodens betalte skatt	0	-1 802 117
+ Ordinære avskrivninger	0	
+ Tilbakeført gev v/ avg.driftsmidler	0	
+/- Endring i varelager	-903 261	-20 324 660
+/- Endring i leverandørgjeld	6 384 189	-2 187 479
+/- Endring i kundefordringer	21 950 765	32 451 938
+/- Endring i andre tidsavgrensnings	-43 435 903	-8 776 952
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-28 924 784</b>	<b>828 011</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	0
- Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetaling av egenkapital	0	
+ Innbetalinger ved opptak ny langsiktig gjeld (lån)	2 715 738	3 743 778
- Nedbetaling av langsiktig gjeld	0	
+/- Netto endring i kassekreditt	26 162 272	-6 611 056
- Avgitt konsernbidrag	0	0
	0	
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>28 878 010</b>	<b>-2 867 278</b>
<b>Netto endring av kontantbeholdningen i perioden</b>	<b>-46 774</b>	<b>-2 039 267</b>
Kontantbeholdning ved periodens begynnelse	81 095	2 120 362
Kontantbeholdning ved periodens slutt	34 321	81 095



SØR BOLIG EIENDOM AS  
Organisasjonsnr: 999 119 581

## RESULTATREGNSKAP FOR 2018

	Note	2018	2017
<i>Driftsinntekter:</i>			
Salgsinntekt	2,6,13	31 296 903	38 193 350
Annen driftsinntekt	2	481 961	651 568
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 778 864</b>	<b>38 844 918</b>
<i>Driftskostnader:</i>			
Varekostnad	13	41 780 125	34 682 841
Lønnskostnad	3,14	1 673 565	1 085 689
Annen driftskostnad	3,12	831 619	1 339 580
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>44 285 308</b>	<b>37 108 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 506 444</b>	<b>1 736 808</b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>			
Annen renteinntekt		20 601	54 534
Annen rentekostnad		-434 731	-324 062
<b>Sum finansinntekter og -kostnader</b>		<b>-414 130</b>	<b>-269 528</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 920 574</b>	<b>1 467 281</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 011 678	308 161
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 908 896</b>	<b>1 159 120</b>
<i>Disponering:</i>			
Overført annen egenkapital	11	-11 908 896	1 159 120
<b>Sum disponert</b>		<b>-11 908 896</b>	<b>1 159 120</b>



SØR BOLIG EIENDOM AS  
Organisasjonsnr: 999 119 581

BALANSE PR 31.12.2018	Note	2018	2017
<b>EIENDELER:</b>			
<i>Anleggsmidler:</i>			
Andre fordringer	7	<u>74 025</u>	<u>1 247 689</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>74 025</u></b>	<b><u>1 247 689</u></b>
<i>Omløpsmidler:</i>			
Varer	7,8	34 699 053	33 795 792
Kundefordringer	6,7	45 624 376	67 575 141
Konsernfordringer	5	2 285 464	0
Andre fordringer		1 088 937	1 884 839
Bankinnskudd,kontanter og lignende	9	<u>34 321</u>	<u>81 095</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>83 732 152</u></b>	<b><u>103 336 867</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>83 806 177</u></b>	<b><u>104 584 555</u></b>



SØR BOLIG EIENDOM AS  
Organisasjonsnr: 999 119 581

BALANSE PR 31.12.2018	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD:</b>			
<i>Egenkapital:</i>			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	10	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	11	-12 000	-12 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital	11	<u>1 916 625</u>	<u>13 825 521</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>2 404 625</u></b>	<b><u>14 313 521</u></b>
<i>Gjeld:</i>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>0</u>	<u>1 011 678</u>
<b>Sum avetning for forpliktelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1 011 678</u></b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	<u>6 459 516</u>	<u>3 743 778</u>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>6 459 516</u></b>	<b><u>3 743 778</u></b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 459 516</b>	<b>4 755 456</b>
<i>Kortsiktig gjeld:</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	54 996 537	28 834 265
Leverandørgjeld		9 132 670	2 748 481
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldige offentlige avgifter		81 397	143 277
Kortsiktig konserngjeld	5	0	20 913 307
Annen kortsiktig gjeld	6,12	<u>10 731 431</u>	<u>32 876 249</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>74 942 036</u></b>	<b><u>85 515 578</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>81 401 552</u></b>	<b><u>90 271 034</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>83 806 177</u></b>	<b><u>104 584 555</u></b>

Arendal, 21-06-2019

  
Remy Diederiks  
Styreleder



## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Driftsinntekter og kostnader:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leverings-tidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Opptjent fortjeneste inntektsføres i forhold til fullføringsgrad. Fullføringsgraden fastsettes ut i fra fremdrift på prosjektet, i henhold til leverte og benyttede materialer og tjenester. Opptjent, ikke fakturerte inntekter vises sammen med kundefordringer i balansen.

#### 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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

#### Varige driftsmidler:

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

#### Varer:

Varer er vurdert til anskaffelseskost, med fradrag for eventuell ukurans.

#### 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.



## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

### **Skatt:**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessig fremførbart underskudd.

### **Kontantstrømoppstilling:**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Sør Bolig Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2018

## Note 2 Salgsinntekter

	2018	2017
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Salg av egenutviklede boligprosjekter	31 296 903	38 193 350
Andre inntekter	481 961	651 568
<b>Sum</b>	<b>31 778 864</b>	<b>38 844 918</b>

Salgsinntektene knytter seg i sin helhet til prosjekter i Sør Norge.

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 416 908	912 384
Arbeidsgiveravgift	210 988	135 025
Pensjonskostnader	40 251	28 161
Andre ytelser	5 418	10 119
<b>Sum</b>	<b>1 673 565</b>	<b>1 085 689</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,5 årsverk.

### Ytelser til ledende personer (i konsernet)

	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annent godtgjørelse	0	0
<b>Sum godtgjørelse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Daglig leder er ansatt i søsterselskapet Sør Bolig AS og får sin godtgjørelse fra dette selskapet.

	2018	2017
<b>Revisor</b>		
Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:		
Lovpålagt revisjon	92 275	60 000
Attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andre tjenester	10 450	0
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>102 725</b>	<b>60 000</b>

Merverdiavgift er inkludert i beløp.

## Note 4 Skatt

### Årets skattekostnad fremkommer som følger:

	2018	2017
Betalbar skatt	-	2 069 482
Korreksjon betalbar skatt tidligere år	-	-
Endring i utsatt skatt	-1 011 678	-1 761 321
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-1 011 678</b>	<b>308 161</b>

### Betalbar skatt i skattekostnad fremkommer slik:

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-12 920 574	1 467 281
Permanente forskjeller	-	-
Avgitt konsernbidrag	-	-8 622 842
Benyttet fremførbart underskudd	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	1 983 500	7 155 561
Grunnlag betalbar skatt	-10 937 074	-

Betalbar skatt 23 % , 24%

### Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	-	2 069 482
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-	-2 069 482
<b>Sum balanseført betalbar skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2018	2017
Prosjekter under utførelse	4 069 094	7 427 454
Avsetninger for forpliktelser	-1 653 992	-3 028 852
Utestående fordringer	-	-
Ubenyttet fremførbart underskudd	-10 937 074	-
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	8 521 972	-
Gevinst- og tapskonto	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>4 398 602</b>

Utsatt skatt / skattefordel

Skattesats for utsatt skattefordel:

22 %      23 %



Ser Bolig Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2018

## Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23 % av resultat før skatt:

	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad		
23 % skatt av resultat før skatt	-12 920 574	1 467 281
Permanente forskjeller (23%)*	-2 971 732	352 147
Skattereduserende forskjeller	1 960 054	-
Virking av endring skattesats utsatt skatt fra 23% til 22%	-	-43 986
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-1 011 678</b>	<b>308 161</b>
Effektiv skattesats (**)	7,8 %	21,0 %

\*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som for eksempel representasjon.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Fordringer	2018	2017
Kundefordringer	-	-
Andre fordringer	2 285 464	-
Sum	2 285 464	-
Herav fordringer som forfaller > 1 år	-	-
<b>Gjeld</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avgitt konsernbidrag	-	8 622 842
Annen kortsiktig gjeld	-	12 290 465
Sum	-	20 913 306

## Note 6 Tilvirkingskontrakter og kundefordringer

Igangværende kontrakter	2018	2017
Inntekstført på igangværende kontrakter	40 211 570	36 028 892
Kostnader knyttet til opptjent inntekt	35 413 936	27 872 898
Netto resultatført på igangværende kontrakter	4 797 634	8 155 994
<b>Kundefordringer:</b>		
Opptjent, ikke fakturert inntekter på kontrakter	45 584 786	67 565 641
Kundefordringer tilknyttet tilvirkingskontrakter	768 130	738 040
Avsetning tap på fordringer	-728 540	-728 540
Sum	45 624 376	67 575 141

## Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	2018	2017
Andre langsiktige fordringer	74 025	1 247 689
Sum	74 025	1 247 689
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gjeld til kreditinstitusjoner	6 459 516	3 743 778
Sum	6 459 516	3 743 778
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gjeld sikret ved pant	61 456 053	32 578 043
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Prosjekter under oppføring	45 584 786	67 565 641
Utsolgte enheter	33 648 168	29 783 690
Kundefordringer	39 590	9 500
Sum	79 272 544	97 358 831

## Note 8 Varer

	2018	2017
Beholdning egne tomter og leiligheter	8 270 000	4 690 000
Prosjekter under tilvirkning	25 378 168	25 093 690
Forskuddsbet. kostnader	1 050 885	4 012 102
Sum	34 699 053	33 795 792

## Note 9 Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør pr. 31.12.18 kr. 35 196.



Sør Bolig Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2018

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 000	500 000
Sum	500	-	500 000

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.2018:

	Ordinære aksjer		Sum	Eierandel	Stemmeandel
Sør Bolig Gruppen AS	500	1 000	500 000	100,0 %	100,0 %
Sum	500	1 000	500 000	100,0 %	100,0 %

Oversikt over aksjonærene Sør Bolig Gruppen AS pr 31.12.2018:

	Ordinære aksjer		Sum	Eierandel	Stemmeandel
RD Holding AS	20 813		20 813	46,3 %	46,3 %
AR Investment AS	2 250		2 250	5,0 %	5,0 %
Moe Dølen Gruppen AS	21 938		21 938	48,8 %	48,8 %
Sum	45 000		45 000	100,0 %	100,0 %

RD Holding AS eies 100 % av styremedlem/daglig leder Remy Diederiks.  
Moe Dølen Gruppen eies 50 % av styremedlem Karl Tore Dølen med ektefelle.

## Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2017	500 000	-12 000	13 825 521	14 313 521
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-11 908 896	-11 908 896
Egenkapital pr 31.12.2018	500 000	-12 000	1 916 625	2 404 625

## Note 12 Service- og garantiforpliktelser

Beregnet service- og garantiforpliktelser utgjør ca 1% av siste års omsetning. Avsetningen inngår i posten annen kortsiktig gjeld og andre driftskostnader.

Avsetning	01-01-2018	3 028 852
Brukt		-3 028 852
Årets avsetning		1 653 992
Avsetning	31-12-2018	1 653 992

## Note 13 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Transaksjoner Kjøp	Transaksjoner Varer/Tjenester Salg	Konsernbidrag avgitt
Sør Bolig AS	Søsterselskap	1 461 375		
Sum		1 461 375	0	0

## Note 14 Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

	2018	2017
Pensjonkostnader	40 251	28 161
Sum	40 251	28 161

Selskapet pensjonsordning er innskuddsbasert, hvilket betyr at selskapet ikke har forpliktelser knyttet til pensjonsutbetaling etter de ansatte har gått av med pensjon.

## Note 15 Finansiell markedsrisiko

### Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da oppgjør ved overlevering av enheter skal innestå på klientkonto hos megler.

### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente.



Til generalforsamlingen i  
Sør Bolig Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om regnskapet*

Vi er valgt til å revidere Sør Bolig Eiendom AS årsregnskap som viser et underskudd på kr 11 908 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

På grunn av betydningen av forholdet som er omtalt under «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», har vi ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon. Vi kan følgelig ikke uttale oss om årsregnskapet.

Vi mener at årsregnskapet, slik det foreligger, ikke bør fastsettes som selskapets årsregnskap for 2018.

#### *Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet*

Vi har ikke kunnet gjennomføre revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene) da vi ikke har vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessige revisjonsbevis knyttet til selskapets vurdering av pågående prosjekter pr. 31.12.2018. Vi har heller ikke vært i stand til på annen måte å verifisere selskapets varelager, kundefordringer og annen kortsiktig gjeld, som er regnskapsført i balansen til henholdsvis kr 34 699 053, kr 45 624 376 og kr 10 731 431. På grunn av disse forholdene har vi ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt regnskapsført verdi av varelager, kundefordringer og kortsiktig gjeld skulle vært justert, samt om dette ville påvirket elementene som inngår i resultatregnskapet.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder 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.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 1, 4846 Arendal  
Telefon: 37 19 67 00  
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA  
E-mail: [arendal@rg.no](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International



*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. På grunn av forholdene som er omtalt i avsnittet Grunnlaget for konklusjonen om at revisor ikke kan uttale seg om årsregnskapet i vår beretning, har vi imidlertid ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis som grunnlag for en konklusjon om dette 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.

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om at vi ikke kan uttale oss om årsberetningen*

På grunn av betydningen av forholdet som er omtalt under «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», kan vi heller ikke uttale oss om opplysningene i årsberetningen.

*Negativ konklusjon om registrering og dokumentasjon*

På grunn av betydningen av forholdet knyttet til dokumentasjon av varelager, kundefordringer og annen kortsiktig gjeld som er omtalt under «Grunnlag for konklusjonen om at vi ikke kan uttale oss om årsregnskapet», mener vi at ledelsen ikke 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.

Arendal, 21. juni 2019  
Agder-Team Revisjon AS

Kjell B. Holtebekk  
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 1, 4846 Arendal  
Telefon: 37 19 67 00  
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA  
E-mail: [arendal@rg.no](mailto:arendal@rg.no)  
Hjemmeside: [www.rg.no](http://www.rg.no)



Medlem av UHY International