



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 623 991
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKINSTAD & CO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjeld
2133 GARDVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Carl Magnus Skinstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		488 000	
Annen driftsinntekt		3 186 250	2 518 539
Sum inntekter		3 674 250	2 518 539
Kostnader			
Lønnskostnad	1	39 051	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	291 556	9 000
Annen driftskostnad		1 883 988	1 727 192
Sum kostnader		2 214 596	1 736 192
Driftsresultat		1 459 654	782 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		702	90
Annen finansinntekt		6 446	
Sum finansinntekter		7 148	90
Annen rentekostnad		1 028 932	761 978
Sum finanskostnader		1 028 932	761 978
Netto finans		-1 021 783	-761 888
Ordinært resultat før skattekostnad		437 871	20 459
Skattekostnad på ordinært resultat	3	174 871	15 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 000	4 539
Årsresultat		263 000	4 539
Årsresultat etter minoritetsinteresser		263 000	4 539
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		385 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-122 000	4 539
Sum overføringer og disponeringer		263 000	4 539



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 847 201	24 154 798
Maskiner og anlegg		36 530	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		24 137	
Sum varige driftsmidler		28 907 868	24 154 798
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	5	2 941 726	
Lån til foretak i samme konsern	5	8 650 492	
Sum finansielle anleggsmidler		11 592 218	
Sum anleggsmidler		40 500 086	24 154 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		131 190	157 000
Andre kortsiktige fordringer		150 287	114 856
Sum fordringer		281 477	271 856
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		453 182	81 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 182	81 328
Sum omløpsmidler		734 659	353 184
SUM EIENDELER		41 234 744	24 507 982

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	780 000	30 000
Overkurs		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		810 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	22 232	144 233
Sum opptjent egenkapital		22 232	144 233
Sum egenkapital		832 232	204 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	37 839 818	23 217 493
Sum annen langsiktig gjeld		37 839 818	23 217 493
Sum langsiktig gjeld		37 839 818	23 217 493
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 908	133 304
Betalbar skatt	3	59 871	15 920
Skyldig offentlige avgifter		44 269	
Kortsiktig konserngjeld		500 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 711 645	937 032
Sum kortsiktig gjeld		2 562 694	1 086 256
Sum gjeld		40 402 512	24 303 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 234 744	24 507 982



BDO AS
Balder Allé 2
2060 Gardemoen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skinstad & Co Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skinstad & Co Eiendom AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende 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.

Styret 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 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 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>

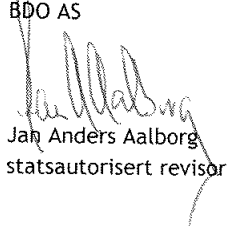
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Gardermoen, 08.05.2019

BDO AS


Jan Anders Aalborg
statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2018
for
Skinstad & Co Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 913623991

Utarbeidet av:
Regnskapstjenester Eidsvoll AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Vormavegen 15
2080 EIDSVOLL



Skinstad & Co Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgssinntekt		488 000	0
Annen driftsinntekt		3 186 250	2 518 539
Sum driftsinntekter		3 674 250	2 518 539
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	39 051	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	291 556	9 000
Annen driftskostnad		1 883 988	1 727 192
Sum driftskostnader		2 214 596	1 736 192
DRIFTSRESULTAT		1 459 654	782 347
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		702	90
Annen finansinntekt		6 446	0
Sum finansinntekter		7 148	90
Finanskostnader			
Annen rentekostnad			1 283
8150 Rentekostnader, 18704530419		0	
8153 Renter lån 18704531202		487 487	759 830
8154 Lån 18295014225 Sparebank1		511 553	0
8155 Rentekostnader 18295267808		29 471	0
8160 Morarenter		421	865
Sum Annen rentekostnad		1 028 932	761 978
Sum finanskostnader		1 028 932	761 978
NETTO FINANSPOSTER		-1 021 783	-761 888
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		437 871	20 459
Skattekostnad på ordinært resultat	3	174 871	15 920
ORDINÆRT RESULTAT		263 000	4 539
ARSRESULTAT		263 000	4 539
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		385 000	0
Overføringer annen egenkapital	4	-122 000	4 539
SUM OVERF. OG DISP.		263 000	4 539



Skinstad & Co Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	28 847 201	24 154 798
Maskiner og anlegg		36 530	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		24 137	0
Sum varige driftsmidler		28 907 868	24 154 798
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	5	2 941 726	0
Lån til foretak i samme konsern	5	8 650 492	0
Sum finansielle anleggsmidler		11 592 218	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 500 086	24 154 798
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		131 190	157 000
Andre kortsiktige fordringer		150 287	114 856
Sum fordringer		281 477	271 856
Bankinnskudd, kontanter o.l.		453 182	81 328
SUM OMLØPSMIDLER		734 659	353 184
SUM EIENDELER		41 234 744	24 507 982
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	780 000	30 000
Overkurs		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		810 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	22 232	144 233
Sum opptjent egenkapital		22 232	144 233
SUM EGENKAPITAL		832 232	204 233
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	37 839 818	23 217 493
Sum annen langsiktig gjeld		37 839 818	23 217 493
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 839 818	23 217 493
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		246 908	133 304
Betalbar skatt	3	59 871	15 920
Skyldig offentlige avgifter		44 269	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		500 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 711 645	937 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 562 694	1 086 256
SUM GJELD		40 402 512	24 303 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 234 744	24 507 982




Skinstad & Co Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

Note 31.12.2018 31.12.2017

Nord-Odal 08.05.2019



Carl Magnus Skinstad



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid.

Næringsbygget er avskrevet med 2% pr. år av anskaffelseskost.

Boligene er avskrevet med 1% av anskaffelseskost fra og med 2018

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

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 (22 %) 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.



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2018

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	35 264	0
Arbeidsgiveravgift	3 787	0
Totalt	39 051	0

Ytelser til ledende personer og revisor

Utbetalt honorar for revisjon i 2018 er kr 93937,50,-

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser til daglig leder og styremedlemmer.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	24 163 798	0	0	24 163 798
+ Tilgang	4 922 851	42 150	27 850	4 992 851
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	29 086 649	42 150	27 850	29 156 649
Oppskrivning pr. 1/1	51 775	0	0	51 775
- Avgang	0	0	0	0
Oppskrivning pr. 31/12	51 775	0	0	51 775
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 000	0	0	9 000
+ Ordinære avskrivninger	281 705	5 620	3 713	291 039
+ Avskr. på oppskrivning	518	0	0	518
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	291 223	5 620	3 713	300 556
Balansført verdi pr 31/12	28 847 201	36 530	24 137	28 907 868
Prosentstøt for ord.avskr	1-2	20-20	20-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	437 871
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	322 436
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag	760 307

Noter for Skinstad & Co Eiendom AS

Organisasjonsnr. 913623991



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2018

- Ytet konsernbidrag	500 000
= Inntekt	260 307

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	174 871
= Sum betalbar skatt	174 871
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	174 871
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	174 871
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-115 000
= Betalbar skatt i balansen	59 871

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	30 000	144 233	204 233
-Til årets resultat			-122 000	-122 000
+/-Andre transaksjoner:	750 000	0	0	750 000
Pr 31.12.	780 000	30 000	22 232	832 232

Andre transaksjoner består av:

Kapitalforhøyelse kr 750.000,- besluttet på ekstraordinær generalforsamling 02.05.2018. Forhøyelsen er gjennomført ved økning av pålydende og overført fra fordring mot Carl Magnus Skinstad (eier).

Det er også avsatt kr 500.000,- i konsernbidrag til datterselskap Schie Eiendom Kongsvinger AS.



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2018**Note 5 - Investeringer i foretak i samme konsern**

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Balansført				
Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	EK31.12.
Schie Eiendom Kongsvinger AS	100%	100%	-637 968,-	96 465,-
Totalt		100%	-637 968,-	
Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	EK31.12.
Aimee Food Norge AS	50%	50%	-72 453,-	-48 022,-
Totalt		50%	-72453,-	-48022,-
Konsernfordringer og -gjeld:				
	Gruppe i balansen:		Pr 31.12.	Pr 01.01.
	Langsiktige fordringer		8 650 492	0
	Kortsiktig gjeld		500 000	0

Avkastning på konsernfordringer og -gjeld i regnskapsåret:

Samlet pantstillelse, annen sikkerhetsstillelse og garantier mv overfor foretak i samme konsern utgjør kr 9.800.000kr.

Følgende interne transaksjoner mellom morselskap og datterselskap har funnet sted i regnskapsåret (tall i 1.000 kr): Ingen interne transaksjoner i 2018. Mellomværende ble opprettet ifm kjøp av eiendom 15.12.2018, betaling og opptak av lån er ikke reelt før 11.01.2019. Derfor heller ingen renteberegning i konsernet for 2018

Følgende interne transaksjoner mellom andre nærstående, Aimee Food Norge AS: Utleid lager for kr 10.000,- pr mnd i 2018.

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 780 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 780 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Carl Magnus F Skinstad	1 000	100,00 %

Noter for Skinstad & Co Eiendom AS

Organisasjonsnr. 913623991



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2018

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

Medlemmer av styret

Antall Eierandel

1 000 100,00 %

Note 7 - Øvrig langsiktig gjeld

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. 2018 kr 28.379.863,-.

Gjelden er sikret med pant i eiendommene til Skinstad & Co Eiendom AS i tillegg er lån 1829.52.67808 i Sparebank 1 sikret mot aksjene i Schie Eiendom Kongsvinger AS samt eiendommen i dette selskapet (Digerudveien 2 i Kongsvinger).

Pantebeløpet er kr. 39.800.000,-

Balanseførte verdier på eiendeler er pr. 31.12.2018 kr 41.234.744