



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 445 974  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RØBERG EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ugelvik  
6475 MIDSUND

### 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: BDO AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2019

### 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, 20.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		304 000	175 500
Annen driftsinntekt	7	444 698	475 533
<b>Sum inntekter</b>		<b>748 698</b>	<b>651 033</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	85 825	128 850
Annen driftskostnad	2	268 824	466 332
<b>Sum kostnader</b>		<b>354 649</b>	<b>595 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 048</b>	<b>55 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 282	1 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 282</b>	<b>1 745</b>
Annen rentekostnad		75 795	19 190
Annen finanskostnad		43	6 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>75 838</b>	<b>25 190</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-73 556</b>	<b>-23 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 492</b>	<b>32 406</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	78 975	15 964
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	241 517	16 442
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	115 845	194 820
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>115 845</b>	<b>194 820</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	3 488 367	5 079 495
Maskiner og anlegg	7, 8		
Skip, rigger, fly og lignende	7, 8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7, 8		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 488 367</b>	<b>5 079 495</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Investeringer i aksjer og andeler		14 240	14 240
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 240</b>	<b>14 240</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 618 452</b>	<b>5 288 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	8		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Andre fordringer	5	271 391	377 120
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>271 391</b>	<b>377 120</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 936 392	1 167 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 936 392</b>	<b>1 167 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 207 784</b>	<b>1 544 855</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 826 236</b>	<b>6 833 410</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	2 700	2 700
Annen innskutt egenkapital	6	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 700</b>	<b>187 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 794 699	3 553 182
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 794 699</b>	<b>3 553 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 982 399</b>	<b>3 740 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser	3	450 000	450 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 383 330	2 556 666
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 383 330</b>	<b>2 556 666</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 833 330</b>	<b>3 006 666</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		6 559	82 243
Betalbar skatt	1		
Kortsiktig konserngjeld	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen kortsiktig gjeld		3 948	3 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 507</b>	<b>85 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 843 837</b>	<b>3 092 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 826 236</b>	<b>6 833 410</b>



BDO AS  
Nøisomhed  
Serviceboks 15  
6405 Molde

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Røberg Eiendomsutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røberg Eiendomsutvikling AS.

#### 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 bokføringskikk i Norge.

Molde, 20. mai 2019  
BDO AS

Henning Rødal  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2018

## Røberg Eiendomsutvikling AS



## Resultatregnskap

### Røberg Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Leieinntekter		304 000	175 500
Annen driftsinntekt	7	444 698	475 533
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>748 698</b>	<b>651 033</b>
Avskrivning av driftsmidler	7	85 825	128 850
Annen driftskostnad	2	268 824	466 332
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>354 649</b>	<b>595 182</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 048</b>	<b>55 851</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 282	1 745
Annen rentekostnad		75 795	19 190
Annen finanskostnad		43	6 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-73 556</b>	<b>-23 445</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>320 492</b>	<b>32 406</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	78 975	15 964
<b>Årsresultat</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	241 517	16 442
<b>Sum overføringer</b>		<b>241 517</b>	<b>16 442</b>



## Balanse

### Røberg Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	1	115 845	194 820
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>115 845</b>	<b>194 820</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	3 488 367	5 079 495
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 488 367</b>	<b>5 079 495</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 240	14 240
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 240</b>	<b>14 240</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 618 452</b>	<b>5 288 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	271 391	377 120
<b>Sum fordringer</b>		<b>271 391</b>	<b>377 120</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 936 392	1 167 735
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>2 936 392</b>	<b>1 167 735</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 207 784</b>	<b>1 544 855</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 826 236</b>	<b>6 833 410</b>



## Balanse

### Røberg Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Overkurs	6	2 700	2 700
Annen innskutt egenkapital	6	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 700</b>	<b>187 700</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	3 794 699	3 553 182
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 794 699</b>	<b>3 553 182</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 982 399</b>	<b>3 740 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	3	450 000	450 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>450 000</b>	<b>450 000</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 383 330	2 556 666
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 383 330</b>	<b>2 556 666</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		6 559	82 243
Annen kortsiktig gjeld		3 948	3 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 507</b>	<b>85 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 843 837</b>	<b>3 092 528</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 826 236</b>	<b>6 833 410</b>

Molde, den / - 2019  
Styret i Røberg Eiendomsutvikling AS

\_\_\_\_\_  
Dan Helge Røberg  
Daglig leder/Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Pål Nygård  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Geir Nygård  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odd Einar Tangen  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2018

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



## Noter til regnskapet 2018

### Note 1 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	78 975	15 964
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>78 975</b>	<b>15 964</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	320 492	32 406
Permanente forskjeller	-18	-1 182
Endring i midlertidige forskjeller	-292 148	-301 414
Anvendelse av fremførbart underskudd	-28 327	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-270 190</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-101 600	-307 925	-206 325
Gevinst - og tapskonto	266 893	181 070	-85 823
Avsetninger mv	-450 000	-450 000	0
<b>Sum</b>	<b>-284 707</b>	<b>-576 854</b>	<b>-292 148</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-241 863	-270 190	-28 327
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-526 570</b>	<b>-847 044</b>	<b>-320 474</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>-115 845</b>	<b>-194 820</b>	<b>-78 975</b>
Effekt av endring av skattesats	5 266	8 470	

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2018.

#### OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 20 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	10 000
Bistand årsregnskap/ligning	10 000
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>20 000</b>

Røberg Eiendomsutvikling AS

Side 6



## Noter til regnskapet 2018

### Note 3 Garantiavsetninger/Garantiansvar/Pantstillelser

Selskapet har satt av kr 450 000 i framtidige kostnader i forbindelse med garantier og reklamasjoner. Garantiansvar pr 31.12.18 er kr 2 072 000.

### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Røberg Bygg AS	100	100 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Røberg Eiendomsutvikling AS er datterselskap av Røberg Bygg AS som utarbeider konsernregnskap der Røberg Eiendomsutvikling AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Røberg Bygg AS sine lokaler Grandfjæra 28 i Molde.

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2018	2017
Andre fordringer	271 391	377 120
<b>Sum fordringer</b>	<b>271 391</b>	<b>377 120</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	2 700	85 000	3 553 182	3 740 882
Årets resultat				241 517	241 517
Pr 31.12	100 000	2 700	85 000	3 794 699	3 982 399



## Noter til regnskapet 2018

### Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	5 387 420	5 387 420
- Avgang i året	1 897 113	1 897 113
= <b>Anskaffelseskost 31.12.18</b>	<b>3 490 307</b>	<b>3 490 307</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	1 940	1 940
= <b>Bokført verdi 31.12.18</b>	<b>3 488 367</b>	<b>3 488 367</b>
Årets ordinære avskrivninger	85 825	85 825
Økonomisk levetid	30-50 år	

### Note 8 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2018	2017
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	1 516 644	1 689 980

#### Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 383 330	2 556 666
<b>Sum</b>	<b>2 383 330</b>	<b>2 556 666</b>

#### Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2018	2017
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	3 488 367	5 079 495
<b>Sum</b>	<b>3 488 367</b>	<b>5 079 495</b>