



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 805 724
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SANDØDEGAARDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Horsvegen 4
2750 GRAN

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: Terje Vold-Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2018

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, 03.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	7 184 970	63 712 290
Annen driftsinntekt		5 250	
Sum inntekter		7 190 220	63 712 290
Kostnader			
Varekostnad		7 018 603	62 730 411
Annen driftskostnad	2	323 358	500 015
Sum kostnader		7 341 961	63 230 426
Driftsresultat		-151 741	481 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 799	19 472
Sum finansinntekter		12 799	19 472
Annen rentekostnad		54 441	1 208
Sum finanskostnader		54 441	1 208
Netto finans		-41 642	18 264
Ordinært resultat før skattekostnad		-193 383	500 128
Skattekostnad på ordinært resultat	5		123 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		-193 383	377 036
Årsresultat		-193 383	377 036
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-193 383	377 036
Totalresultat		-193 383	377 036
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 383	377 036
Sum overføringer og disponeringer		-193 383	377 036



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7		6 005 014
Sum varer			6 005 014
Fordringer			
Andre fordringer	5, 7	3 888 514	3 600 000
Sum fordringer		3 888 514	3 600 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 760	2 247 945
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 816 760	2 247 945
Sum omløpsmidler		5 705 274	11 852 959
SUM EIENDELER		5 705 274	11 852 959
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		172 768	366 151
Sum opptjent egenkapital		172 768	366 151
Sum egenkapital	3	232 768	426 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 278 306	5 708 381
Sum annen langsiktig gjeld		5 278 306	5 708 381
Sum langsiktig gjeld		5 278 306	5 708 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 700	757 210
Betalbar skatt	5		123 092
Annen kortsiktig gjeld		2 500	4 838 125
Sum kortsiktig gjeld		194 200	5 718 427
Sum gjeld		5 472 506	11 426 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 705 274	11 852 959



Årsregnskap
2017

Sandødegaarden Eiendom AS



Sandødegaarden Eiendom AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2017

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
Salgsinntekt	7	7 184 970	63 712 290
Annen driftsinntekt		5 250	0
Sum driftsinntekter		7 190 220	63 712 290
Varekostnad		7 018 603	62 730 411
Annen driftskostnad	2	323 358	500 015
Sum driftskostnader		7 341 961	63 230 426
DRIFTSRESULTAT		-151 741	481 864
Finansinntekt og finanskostnad			
Annen renteinntekt		12 799	19 472
Annen rentekostnad		-54 441	-1 208
Resultat av finansposter		-41 642	18 264
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-193 383	500 128
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	-123 092
ORDINÆRT RESULTAT		-193 383	377 036
ÅRSRESULTAT		-193 383	377 036
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	377 036
Overført fra annen egenkapital		-193 383	0
SUM OVERFØRINGER		-193 383	377 036

Org.nr: 914 805 724



Sandødegaarden Eiendom AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER 2017

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdning			
Leiligheter under oppføring	7	0	6 005 014
Fordringer			
Andre fordringer	5, 7	3 888 514	3 600 000
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		1 816 760	2 247 945
SUM OMLØPSMIDLER		5 705 274	11 852 959
SUM EIENDELER		5 705 274	11 852 959

Org.nr: 914 805 724




Sandødegaarden Eiendom AS

BALANSE PR. 31. DESEMBER 2017

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital, 60 á kr 1 000	4	60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		172 768	366 151
SUM EGENKAPITAL	3	232 768	426 151
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 278 306	5 708 381
Sum annen langsiktig gjeld		5 278 306	5 708 381
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		191 700	757 210
Betalbar skatt	5	0	123 092
Annen kortsiktig gjeld		2 500	4 838 125
Sum kortsiktig gjeld		194 200	5 718 427
SUM GJELD		5 472 506	11 426 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 705 274	11 852 959

Gran, 11.06.2018


Terje Vold-Johansen
styreleder/daglig leder


Oddvar Borge
styremedlem


Morten Antonsen
styremedlem

Org.nr: 914 805 724



Sandødegaarden Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter normalt periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt / skattefordel. Utsatt skatt / skattefordel beregnes med 23 % av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes og nettoføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Varer vurderes til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

NOTE 2 – LØNNKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSER MV.

Lønn og honorarer

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

Godtgjørelse til revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 22 850. Honorar for andre tjenester utgjør kr 15 025.

NOTE 3 – EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 1.1	60 000	366 151	426 151
Årets resultat	0	-193 383	-193 383
Avsatt utbytte	0	0	0
Egenkapital pr 31.12	60 000	172 768	232 768

Som følge av vesentlig feil i periodisering av varekostnader i opprinnelig godkjent regnskap for 2016, er regnskapet for 2016 tatt opp til ny behandling og endret. Sammenligningstallene for 2016 er hentet fra det endrede regnskapet.



Sandødegaarden Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2017

NOTE 4 – ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 60 000 består av 60 aksjer hver pålydende kr 1 000.
Samtlige aksjer eies av Gran Helsesenter AS.
Gran Helsesenter AS eies av styremedlemmene Terje Vold-Johansen, Oddvar Borge og Morten Antonsen.

NOTE 5 – SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2017	2016
Betalbar skatt	0	123 092
Endring i utsatt skatt	0	0
Netto skattekostnad	0	123 092

Betalbar skatt i henhold til opprinnelig regnskap for 2016 utgjorde kr 406 911. Etter vedtak om endring av regnskap for 2016, viser ny beregning at betalbar skatt utgjør kr 123 902. Det forventes at endring av ligning vil medføre at selskapet får tilbakebetalt for mye innbetalt skatt. Beregnet til gode skatt med kr 283 219 inngår i andre fordringer.

Utsatt skatt / skattefordel:

Netto grunnlag	-191 751	0
Utsatt skattefordel/ Utsatt skatt 23-24%	44 103	0

Beregnet utsatt skattefordel er i samsvar med God regnskapsskikk for små foretak, ikke balanseført.

NOTE 6 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.

Morselskapet Gran Helsesenter AS har gitt selskapet lån ifm bygging av leiligheter i Gran sentrum. Lånet utgjør kr 4 678 306 og inngår i annen langsiktig gjeld. Det er ikke betalt renter av lånet og det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan.

I tillegg har aksjeeierne i morselskapet gitt lån på kr 600 000 som også inngår i annen langsiktig gjeld. Det er betalt renter med kr 24 000 i 2017 på dette lånet. Det er ikke avtalt noen nedbetalingsplan.

NOTE 7 – BYGGEPROSJEKT

Selskapets prosjekt med oppføring av leiligheter er ferdigstilt og alle 14 leiligheter er solgt. De siste to leilighetene ble solgt i 2017.

I forbindelse med utbyggingen ble det anlagt 11 ekstra garasjeplasser og det er anlagt vei og klargjort for fjernvarme mm til neste byggetrinn. Det er et annet selskap som er ansvarlig for neste byggetrinn og det er inngått avtale med dette selskapet om salg av garasjeplasser, vei og fjernvarme mv for kr 3,6 mill. Verdien av avtalen er balanseført og inngår i andre fordringer.

Utbyggingen er ikke igangsatt og inngått avtale er ikke effektivert. Det knytter seg av den grunn usikkerhet til den balanseførte fordringen, som er avhengig av at motparten i avtalen er i stand til å innfri forpliktelsen.



Deloitte AS
Lidskjalgutua 1
NO-2750 Gran
Norway

Tel: +47 400 34 100
Fax: +47 613 38 721
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Sandødegaarden Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandødegaarden Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 193 383. 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 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.

Presisering

Vi viser til note 7 i årsregnskapet som beskriver usikkerhet knyttet til verdien av en balanseført fordring på kr 3,6 mill. Verdien er betinget av at selskapet gjennomfører en inngått avtale om salg av eiendeler og rettigheter. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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 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 med revisjonen 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 kontroll handlinger 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.

Gran 11. juni 2018
Deloitte AS

Morten Berg
registrert revisor