



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Carl Magnus Skinstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2018

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, 11.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 518 539	1 044 271
Sum inntekter		2 518 539	1 044 271
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	9 000	
Annen driftskostnad		1 727 192	524 709
Sum kostnader		1 736 192	524 709
Driftsresultat		782 347	519 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90	107
Sum finansinntekter		90	107
Annen rentekostnad		761 978	339 567
Sum finanskostnader		761 978	339 567
Netto finans		-761 888	-339 460
Ordinært resultat før skattekostnad		20 459	180 102
Skattekostnad på ordinært resultat	2	15 920	45 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 539	134 352
Årsresultat		4 539	134 352
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 539	134 352
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	4 539	134 352
Sum overføringer og disponeringer		4 539	134 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	24 154 798	12 431 994
Sum varige driftsmidler		24 154 798	12 431 994
Sum anleggsmidler		24 154 798	12 431 994
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		157 000	71 870
Andre kortsiktige fordringer		114 856	54 707
Sum fordringer		271 856	126 577
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		81 328	41 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 328	41 329
Sum omløpsmidler		353 184	167 905
SUM EIENDELER		24 507 982	12 599 899
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Overkurs		30 000	
Sum innskutt egenkapital		60 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	3	144 233	139 694
Sum opptjent egenkapital		144 233	139 694
Sum egenkapital		204 233	169 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 217 493	11 793 654
Sum annen langsiktig gjeld		23 217 493	11 793 654
Sum langsiktig gjeld		23 217 493	11 793 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 304	69 737
Betalbar skatt	2	15 920	45 750
Annen kortsiktig gjeld		937 032	521 064
Sum kortsiktig gjeld		1 086 256	636 552
Sum gjeld		24 303 750	12 430 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 507 982	12 599 899



**Årsregnskap 2017
for
Skinstad & Co Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 913623991

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



Skinstad & Co Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 518 539	1 044 271
Sum driftsinntekter		2 518 539	1 044 271
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	9 000	0
Annen driftskostnad		1 727 192	524 709
Sum driftskostnader		1 736 192	524 709
DRIFTSRESULTAT		782 347	519 562
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		90	107
Sum finansinntekter		90	107
Finanskostnader			
Annen rentekostnad			
8150 Rentekostnader, 18704530419		1 283	0
8151 Renter på lån 61618063940		0	39 366
8152 Renter på lån 6161 80 63819		0	34 623
8153 Renter lån 18704531202		759 830	265 578
8160 Morarenter		865	0
Sum Annen rentekostnad		761 978	339 567
Sum finanskostnader		761 978	339 567
NETTO FINANSPOSTER		-761 888	-339 460
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		20 459	180 102
Skattekostnad på ordinært resultat	2	15 920	45 750
ORDINÆRT RESULTAT		4 539	134 352
ARSRESULTAT		4 539	134 352
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	4 539	134 352
SUM OVERF. OG DISP.		4 539	134 352



Skinstad & Co Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	24 154 798	12 431 994
Sum varige driftsmidler		24 154 798	12 431 994
SUM ANLEGGSMIDLER		24 154 798	12 431 994
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		157 000	71 870
Andre kortsiktige fordringer		114 856	54 707
Sum fordringer		271 856	126 577
Bankinnskudd, kontanter o.l.		81 328	41 329
SUM OMLØPSMIDLER		353 184	167 905
SUM EIENDELER		24 507 982	12 599 899
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Overkurs		30 000	0
Sum innskutt egenkapital		60 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	144 233	139 694
Sum opptjent egenkapital		144 233	139 694
SUM EGENKAPITAL		204 233	169 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	23 217 493	11 793 654
Sum annen langsiktig gjeld		23 217 493	11 793 654
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 217 493	11 793 654
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133 304	69 737
Betalbar skatt	2	15 920	45 750
Annen kortsiktig gjeld		937 032	521 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 086 256	636 552
SUM GJELD		24 303 750	12 430 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 507 982	12 599 899

Nord-Odal 02.05.2018


Carl Magnus Skinstad



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2017

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.

Leilighetene er ikke avskrevet i 2017 da det er foretatt vesentlige vedlikeholdskostnader gjennom året.

Leilighetene vil bli avskrevet fra 1.januar 2018 med 1 % av anskaffelseskost.

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 (24 %) 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 2017

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	4 640 742
+ Tilgang	19 523 056
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	24 163 798
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	9 000
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	9 000
Balanseført verdi pr 31/12	24 154 798
Prosentsats for ord.avskr	2-2

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	20 459
+ Permanente og andre forskjeller	1 283
+ Endring i midlertidige forskjeller	44 593
= Inntekt	66 335

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	15 920
= Sum betalbar skatt	15 920
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	15 920
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	15 920
= Betalbar skatt i balansen	15 920



Skinstad & Co Eiendom AS

Noter 2017

Note 3 – Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
01.01.2017 Aksjekapital	30 000	139 694	169 694
Tilført årets resultat	0	4 539	4 539
Overkurs fusjon 2017	30 000	0	30 000
Pr 31.12.	60 000	144 233	204 233

Fusjon

Før å oppnå en mer rasjonell organisering i Skinstad & Co Eiendom AS er det, med virkning fra 1. januar 2017 gjennomført en fusjon mellom CMFS AS (overdragende selskap) og Skinstad & Co Eiendom AS (overtakende selskap).

Bakgrunnen til fusjonen var at begge selskaper drev med utleie av fast eiendom og var eid av Carl Magnus Fjeld Skinstad.

Fusjonen gjennomføres med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2017. Fusjonen er gjennomført etter aksjelovens regler om regnskapsmessig kontinuitet. Alle transaksjoner, inntekter og kostnader knyttet til de eiendeler, rettigheter og forpliktelser i det innfusjonerte selskapet videreføres i det overtakende selskapet med de regnskapsførte verdiene.

Fusjonen gjennomføres med skattemessig virkning fra 1. januar 2017. Fusjonen er gjennomført som en skattefri fusjon i overenstemmelse med skatteloven kapittel 11.

Fusjonen er utført etter reglene om skattemessig kontinuitet slik at Skinstad & Co Eiendom AS overtar de skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra det overdragende selskapet.

Note 4 - Selskapskapital

Selskapet har 1 000 aksjer pålydende kr 30 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har en aksjonær:

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

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	1 000	100,00 %

Note 5 - Øvrig langsiktig gjeld

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. 2017 kr 17 840 064,-.

Gjelden er sikret med pant i eiendommene til Skinstad & Co Eiendom AS. Pantebeløpet er kr. 25 000 000.

Balansførte verdier på eiendeler er pr. 31.12.2017 kr. 24 154 798,-



BDO AS
Balder Allé 2
2060 Gardermoen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Skinstad & Co Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skinstad & Co Eiendom AS' årsregnskap som 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.

Styrets 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 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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

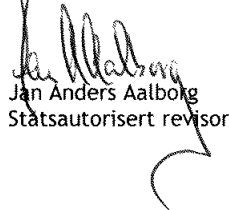


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og 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.

Gardermoen, 2. mai 2018
BDO AS



Jan Anders Aalborg
Ståtsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2017 Skinstad & Co Eiendom AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.