



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 27.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 29.07.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		286 540	304 000
Annen driftsinntekt	6, 7	450 000	444 698
<b>Sum inntekter</b>		<b>736 540</b>	<b>748 698</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	6	71 700	85 825
Annen driftskostnad	3	251 175	268 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 875</b>	<b>354 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 665</b>	<b>394 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 809	2 282
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 809</b>	<b>2 282</b>
Annen rentekostnad		79 452	75 795
Annen finanskostnad			43
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 452</b>	<b>75 838</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-60 643</b>	<b>-73 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>353 022</b>	<b>320 492</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	77 665	78 975
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	2	3 750 000	
Avsatt til annen egenkapital	2	-3 474 643	241 517



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer		275 357	241 517



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	38 180	115 845
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>38 180</b>	<b>115 845</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	3 416 667	3 488 367
Maskiner og anlegg	6, 7		
Skip og flytende installasjoner	6, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6, 7		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 416 667</b>	<b>3 488 367</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>3 469 087</b>	<b>3 618 452</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	5	2 981 601	271 391
Konsernfordringer	5		
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 981 601</b>	<b>271 391</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 128	2 936 392
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 128</b>	<b>2 936 392</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 002 729</b>	<b>3 207 784</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 471 816</b>	<b>6 826 236</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	2		
Overkurs	2	2 700	2 700
Annen innskutt egenkapital	2	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 700</b>	<b>187 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	320 056	3 794 699
Udekket tap	2		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>320 056</b>	<b>3 794 699</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>507 756</b>	<b>3 982 399</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser	7		450 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>450 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 209 994	2 383 330
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 209 994</b>	<b>2 383 330</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 209 994</b>	<b>2 833 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld			6 559
Betalbar skatt	1		
Utbytte	2	3 750 000	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		4 066	3 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 754 066</b>	<b>10 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 964 060</b>	<b>2 843 837</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 471 816</b>	<b>6 826 236</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 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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 avviklet.

### 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 andre 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.

Molde, 27. august 2020  
BDO AS

Henning Rødal  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2019

## Røberg Eiendomsutvikling AS



## Resultatregnskap

### Røberg Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		286 540	304 000
Annen driftsinntekt	6, 7	450 000	444 698
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>736 540</b>	<b>748 698</b>
Avskrivning av driftsmidler	6	71 700	85 825
Annen driftskostnad	3	251 175	268 824
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>322 875</b>	<b>354 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 665</b>	<b>394 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 809	2 282
Annen rentekostnad		79 452	75 795
Annen finanskostnad		0	43
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-60 643</b>	<b>-73 556</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>353 022</b>	<b>320 492</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	77 665	78 975
<b>Årsresultat</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	2	3 750 000	0
Avsatt til annen egenkapital	2	-3 474 643	241 517
<b>Sum overføringer</b>		<b>275 357</b>	<b>241 517</b>



**Balanse**  
**Røberg Eiendomsutvikling AS**

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	38 180	115 845
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>38 180</b>	<b>115 845</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	3 416 667	3 488 367
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 416 667</b>	<b>3 488 367</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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>3 469 087</b>	<b>3 618 452</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	2 981 601	271 391
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 981 601</b>	<b>271 391</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 128	2 936 392
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>21 128</b>	<b>2 936 392</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 002 729</b>	<b>3 207 784</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 471 816</b>	<b>6 826 236</b>



**Balanse**  
**Røberg Eiendomsutvikling AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 4	100 000	100 000
Overkurs	2	2 700	2 700
Annen innskutt egenkapital	2	85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>187 700</b>	<b>187 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	320 056	3 794 699
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>320 056</b>	<b>3 794 699</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>507 756</b>	<b>3 982 399</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	0	450 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>450 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 209 994	2 383 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 209 994</b>	<b>2 383 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	6 559
Utbytte	2	3 750 000	0
Annen kortsiktig gjeld		4 066	3 948
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 754 066</b>	<b>10 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 964 060</b>	<b>2 843 837</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 471 816</b>	<b>6 826 236</b>

Midsund, den / - 2020  
Styret i Røberg Eiendomsutvikling AS

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

\_\_\_\_\_  
Pål Nygård  
styreleder

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

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



## Noter til regnskapet 2019

### 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 2019

### Note 1 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	77 665	78 975
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>77 665</b>	<b>78 975</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	353 022	320 492
Permanente forskjeller	0	-18
Endring i midlertidige forskjeller	-324 920	-292 148
Anvendelse av fremførbart underskudd	-28 102	-28 327
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-173 300	-101 600	71 700
Gevinst - og tapskonto	213 513	266 893	53 380
Avsetninger mv	0	-450 000	-450 000
<b>Sum</b>	<b>40 213</b>	<b>-284 707</b>	<b>-324 920</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-213 761	-241 863	-28 102
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-173 548</b>	<b>-526 570</b>	<b>-353 022</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-38 180</b>	<b>-115 845</b>	<b>-77 665</b>
Effekt av endring av skattesats		5 266	

### Note 2 Egenkapital

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Innskutt egenkapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Pr. 01.01	100 000	2 700	85 000	3 794 699	3 982 399
Årets resultat				275 357	275 357
Avsatt utbytte				-3 750 000	-3 750 000
<b>Pr 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>2 700</b>	<b>85 000</b>	<b>320 056</b>	<b>507 756</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 3 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

#### OTP

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

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 20 625,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	10 313
Bistand årsregnskap/ligning	10 313
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>20 625</b>

### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
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

<u>Fordringer</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Andre fordringer	2 981 601	271 391
<b>Sum fordringer</b>	<b>2 981 601</b>	<b>271 391</b>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 6 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	3 589 967	3 589 967
= Anskaffelseskost 31.12.19	<b>3 589 967</b>	<b>3 589 967</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	173 300	173 300
= Bokført verdi 31.12.19	<b>3 416 667</b>	<b>3 416 667</b>
Årets ordinære avskrivninger	71 700	71 700
Økonomisk levetid	50 år	

### Note 7 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	1 516 644

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 209 994	2 383 330
Sum	<b>2 209 994</b>	<b>2 383 330</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	3 416 667	3 488 367
Sum	<b>3 416 667</b>	<b>3 488 367</b>

Selskapet har garantiansvar pr 31.12.19 på kr 719 000.