



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2018

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		175 500	165 000
Annen driftsinntekt	7	475 533	
Sum inntekter		651 033	165 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	128 850	113 100
Annen driftskostnad	2	466 332	140 743
Sum kostnader		595 182	253 843
Driftsresultat		55 851	-88 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	3 556
Sum finansinntekter		1 745	3 556
Annen rentekostnad		19 190	
Annen finanskostnad		6 000	
Sum finanskostnader		25 190	
Netto finans		-23 445	3 556
Ordinært resultat før skattekostnad		32 406	-85 287
Skattekostnad på ordinært resultat	1	15 964	-12 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 442	-72 415
Årsresultat		16 442	-72 415
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 442	-72 415
Totalresultat		16 442	-72 415
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	16 442	-72 415
Sum overføringer og disponeringer		16 442	-72 415



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	194 820	210 784
Sum immaterielle eiendeler		194 820	210 784
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	5 079 495	3 042 845
Maskiner og anlegg	7, 8		
Skip, rigger, fly og lignende	7, 8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7, 8		
Sum varige driftsmidler		5 079 495	3 042 845
Finansielle anleggsmidler			
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
Sum finansielle anleggsmidler		14 240	14 240
Sum anleggsmidler		5 288 555	3 267 869
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8		
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre fordringer	5	377 120	85 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		377 120	85 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 735	835 949
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 167 735	835 949
Sum omløpsmidler		1 544 855	920 949



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EIENDELER		6 833 410	4 188 818
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
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
Sum innskutt egenkapital		187 700	187 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 553 182	3 536 740
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		3 553 182	3 536 740
Sum egenkapital		3 740 882	3 724 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Andre avsetninger for forpliktelser	3	450 000	450 000
Sum avsetninger for forpliktelser		450 000	450 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 556 666	
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		2 556 666	
Sum langsiktig gjeld		3 006 666	450 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		82 243	6 250
Betalbar skatt	1		8 128
Kortsiktig konserngjeld	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen kortsiktig gjeld		3 619	
Sum kortsiktig gjeld		85 862	14 378
Sum gjeld		3 092 528	464 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 833 410	4 188 818



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 Røberg Eiendomsutvikling 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Molde, 29. juni 2018
BDO AS

Henning Rødal
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2017

Røberg Eiendomsutvikling AS



Resultatregnskap

Røberg Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter		175 500	165 000
Annen driftsinntekt	7	475 533	0
Sum driftsinntekter		651 033	165 000
Avskrivning av driftsmidler	7	128 850	113 100
Annen driftskostnad	2	466 332	140 743
Sum driftskostnader		595 182	253 843
Driftsresultat		55 851	-88 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 745	3 556
Annen rentekostnad		19 190	0
Annen finanskostnad		6 000	0
Resultat av finansposter		-23 445	3 556
Ordinært resultat før skattekostnad		32 406	-85 287
Skattekostnad på ordinært resultat	1	15 964	-12 873
Årsresultat		16 442	-72 415
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	16 442	-72 415
Sum overføringer		16 442	-72 415



Balanse

Røberg Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	1	194 820	210 784
Sum immaterielle eiendeler		194 820	210 784
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	5 079 495	3 042 845
Sum varige driftsmidler		5 079 495	3 042 845
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 240	14 240
Sum finansielle anleggsmidler		14 240	14 240
Sum anleggsmidler		5 288 555	3 267 869
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	377 120	85 000
Sum fordringer		377 120	85 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 167 735	835 949
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		1 167 735	835 949
Sum omløpsmidler		1 544 855	920 949
Sum eiendeler		6 833 410	4 188 818



Balanse

Røberg Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<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
Sum innskutt egenkapital		187 700	187 700
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	3 553 182	3 536 740
Sum opptjent egenkapital		3 553 182	3 536 740
Sum egenkapital		3 740 882	3 724 440
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	3	450 000	450 000
Sum avsetning for forpliktelser		450 000	450 000
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 556 666	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 556 666	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		82 243	6 250
Betalbar skatt	1	0	8 128
Annen kortsiktig gjeld		3 619	0
Sum kortsiktig gjeld		85 862	14 378
Sum gjeld		3 092 528	464 378
Sum egenkapital og gjeld		6 833 410	4 188 818

Molde, den / - 2018
Styret i Røberg Eiendomsutvikling AS

Dan Helge Røberg
Daglig leder/Styremedlem

Pål Nygård
styreleder

Odd Eidar Tangen
styremedlem

Geir Nygård
styremedlem



Noter til regnskapet 2017

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 23 % 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 2017

Note 1 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	8 128
Endring i utsatt skattefordel	15 964	-21 001
Skattekostnad ordinært resultat	15 964	-12 873
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	32 406	-85 287
Permanente forskjeller	-1 182	-1 335
Endring i midlertidige forskjeller	-301 414	119 133
Skattepliktig inntekt	-270 190	32 511
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	8 128
Sum betalbar skatt i balansen	0	8 128

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

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	-307 925	-452 399	-144 475
Gevinst - og tapskonto	181 070	24 131	-156 939
Avsetninger mv	-450 000	-450 000	0
Sum	-576 854	-878 268	-301 414
Akkumulert fremførbart underskudd	-270 190	0	270 190
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-847 044	-878 268	-31 224
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	-194 820	-210 784	-15 964
Effekt av endring av skattesats	8 470	8 783	

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2017.

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 2017 utgjør kr 15 625,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	6 250
Bistand årsregnskap/ligning	9 375
Sum honorar til revisor	15 625



Noter til regnskapet 2017

Note 3 Garantiavsetninger/Garantiansvar/Pantstillelser

Selskapet har satt av kr 450 000 i framtidige kostnader i forbindelse med garantier og reklamasjoner. Garantiansvar pr 31.12.17 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 %
Sum	100	100 %

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	2017	2016
Andre fordringer	377 120	85 000
Sum fordringer	377 120	85 000

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	2 700	85 000	3 536 740	3 724 440
Årets resultat				16 442	16 442
Pr 31.12	100 000	2 700	85 000	3 553 182	3 740 882



Noter til regnskapet 2017

Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17	3 495 245	3 495 245
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	3 589 967	3 589 967
- Avgang i året	1 697 793	1 697 793
= Anskaffelseskost 31.12.17	5 387 420	5 387 420
Akkumulerte avskrivninger 31.12.17	307 925	307 925
= Bokført verdi 31.12.17	5 079 495	5 079 495
Årets ordinære avskrivninger	128 850	128 850
Økonomisk levetid	10-50 år	

Note 8 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2017	2016
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	1 689 980	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 556 666	0
Sum	2 556 666	0

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2017	2016
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	5 079 495	0
Sum	5 079 495	0