



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 853 741
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PINSKI SVARSTAD AS
Forretningsadresse: Stasjonsgata 17
1820 SPYDEBERG

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: Svarstad Odd Petter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

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, 17.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 774 064	71 361 662
Annen driftsinntekt	9	71 500	3 300 000
Sum inntekter		14 845 564	74 661 662
Kostnader			
Varekostnad		13 936 011	67 550 397
Lønnskostnad	5	1 157 437	2 202 688
Annen driftskostnad	5	379 355	456 520
Sum kostnader		15 472 803	70 209 605
Driftsresultat		-627 238	4 452 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 726	311
Sum finansinntekter		1 726	311
Annen rentekostnad		64 442	3 023
Annen finanskostnad		19 504	21 532
Sum finanskostnader		83 946	24 555
Netto finans		-82 220	-24 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-709 458	4 427 813
Skattekostnad på ordinært resultat	10		651 628
Ordinært resultat etter skattekostnad		-709 458	3 776 185
Årsresultat		-709 458	3 776 185
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-709 458	3 776 185
Totalresultat		-709 458	3 776 185
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			1 607 147



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital			2 169 038
Overført fra annen egenkapital		-709 458	
Sum overføringer og disponeringer	1	-709 458	3 776 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7, 9	39 933 796	31 672 460
Sum varer		39 933 796	31 672 460
Fordringer			
Kundefordringer		12 168	1 875
Andre kortsiktige fordringer		162 409	11 215
Sum fordringer		174 577	13 090
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 433 026	42 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 433 026	42 785
Sum omløpsmidler		42 541 400	31 728 335
SUM EIENDELER		42 541 400	31 728 335
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 3	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 459 580	2 169 038
Sum opptjent egenkapital		1 459 580	2 169 038



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	1	9 459 580	10 169 038
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	3 000 000	11 100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 242	2 046 438
Sum annen langsiktig gjeld		3 021 242	13 146 438
Sum langsiktig gjeld		3 021 242	13 146 438
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 573 535	5 880 322
Leverandørgjeld		3 840 545	690 713
Betalbar skatt	10		651 628
Skyldig offentlige avgifter		544 752	1 050 701
Utbytte	1		
Annen kortsiktig gjeld		8 101 746	139 494
Sum kortsiktig gjeld		30 060 578	8 412 858
Sum gjeld		33 081 820	21 559 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 541 400	31 728 335



Årsregnskap 2019
Pinski Svarstad AS



Resultatregnskap

Pinski Svarstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		14 774 064	71 361 662
Annen driftsinntekt	9	71 500	3 300 000
Sum driftsinntekter		14 845 564	74 661 662
Varekostnad		13 936 011	67 550 397
Lønnskostnad	5	1 157 437	2 202 688
Annen driftskostnad	5	379 355	456 520
Sum driftskostnader		15 472 803	70 209 605
Driftsresultat		-627 238	4 452 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 726	311
Annen rentekostnad		64 442	3 023
Annen finanskostnad		19 504	21 532
Resultat av finansposter		-82 220	-24 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-709 458	4 427 813
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	651 628
Årsresultat		-709 458	3 776 185
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 607 147
Avsatt til annen egenkapital		0	2 169 038
Overført fra annen egenkapital		709 458	0
Sum overføringer	1	-709 458	3 776 185



Balanse
Pinski Svarstad AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7, 9	39 933 796	31 672 460
Sum varer		<u>39 933 796</u>	<u>31 672 460</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		12 168	1 875
Andre kortsiktige fordringer		162 409	11 215
Sum fordringer		<u>174 577</u>	<u>13 090</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 433 026	42 785
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>2 433 026</u>	<u>42 785</u>
Sum omløpsmidler		<u>42 541 400</u>	<u>31 728 335</u>
Sum eiendeler		<u>42 541 400</u>	<u>31 728 335</u>



Balanse
Pinski Svarstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 3	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 459 580	2 169 038
Sum opptjent egenkapital		1 459 580	2 169 038
Sum egenkapital	1	9 459 580	10 169 038
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	8	3 000 000	11 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 242	2 046 438
Sum annen langsiktig gjeld		3 021 242	13 146 438
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 573 535	5 880 322
Leverandørgjeld		3 840 545	690 713
Betalbar skatt	10	0	651 628
Skyldig offentlige avgifter		544 752	1 050 701
Annen kortsiktig gjeld		8 101 746	139 494
Sum kortsiktig gjeld		30 060 578	8 412 858
Sum gjeld		33 081 820	21 559 297
Sum egenkapital og gjeld		42 541 400	31 728 335

Spydeberg, 31.08.2020
Styret i Pinski Svarstad AS

Svarstad Odd Petter
styreleder/daglig leder

Monika Svarstad
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

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

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Anleggskontrakter

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	8 000 000	0	2 169 038	10 169 038
Årets resultat		0	-709 458	-709 458
Pr 31.12	8 000 000	0	1 459 580	9 459 580

2 Hendelser etter balansedagen - korona

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet for 2019. Hendelsen har heller ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pinski Svarstad AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	80 000	100,00	8 000 000
Sum	80 000		8 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Svarstad Odd Petter	80 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	80 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Svarstad Odd Petter	styreleder/daglig leder	80 000

Note 4 Bundne midler

	2019	2018
Bundne skattetrekksmidler	32 904	26 077

Pinski Svarstad AS



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Lønn

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	1 013 456	1 929 928
Arbeidsgiveravgift	142 897	272 120
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	1 084	640
Sum	1 157 437	2 202 688

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 2 5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	432 500	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	432 500	0

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov, men innmeldingen har ved en inkurie blitt registrert i annet selskap. Forholdet er rettet i 2020.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 116 174,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	90 549
Andre tjenester	25 625
Sum honorar til revisor	116 174

Note 6 Varer

Varer	2019	2018
Tomt under oppføring	17 723 792	17 533 027
Anlegg under oppføring	22 210 004	665 486
Ferdigstilt del av prosjekt (usolgte leiligheter)	0	13 473 947
Sum	39 933 796	31 672 460

Balanseføringen gjelder oppføringskostnader, prosjekteringskostnader, samt kjøp av tomt, alt bokført til kostpris. Det er vurdert at det ikke er behov for nedskrivning.



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner refererer seg til byggelån, mens konvertible lån og øvrig langsiktig gjeld er gjeld til aksjonærene som skal tilbakebetales når eiendomsprosjektet er ferdigstilt og leilighetene er solgt. Prosjektets Byggetrinn II som nåværende gjeld knytter seg til forventes ferdigstilt i løpet av 2020.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 573 535	5 880 322
Sum	17 573 535	5 880 322

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Lager av varer og annen beholdning (byggeprosjekt)	39 933 796	31 672 460
Sum	39 933 796	31 672 460

Innvilget kreditt og sikkerhetsstillelser

Bevilget kreditt byggelån	48 000 000	59 000 000
- herav sperret beløp til fordel for totalentreprenøren	0	-31 381 269
Entreprenørgarantier	796 400	9 368 338
Sum	48 796 400	36 987 069

Note 8 Mellomværende nærstående

Gjeld	2019	2018
Ansvarlig lån Svarstad Odd Petter	3 000 000	11 100 000
Annen gjeld til Svarstad Odd Petter	21 242	2 046 438
Sum gjeld	3 021 242	13 146 438

Note 9 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 5, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2019	2018
Salg av varer:		
Svarstad Odd Petter	0	3 300 000
Nære familiemedlemmer av Svarstad Odd Petter	3 350 000	3 950 000
Kjøp av varer:		
Svarstad Odd Petter	0	12 000 000
Andre nærstående selskap	1 315 813	251 250

Pinski Svarstad AS



Noter til regnskapet 2019

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	651 628
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	651 628
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-709 458	4 427 813
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 617 824	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 594 647
Skattepliktig inntekt	-4 327 282	2 833 166
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	651 628
Sum betalbar skatt i balansen	0	651 628

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

	2019	2018	Endring
Varebeholdning	3 617 824	0	-3 617 824
Sum	3 617 824	0	-3 617 824
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 327 282	0	4 327 282
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	709 458	0	-709 458
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Årsregnskap 2019
Pinski Svarstad AS



Resultatregnskap

Pinski Svarstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		14 774 064	71 361 662
Annen driftsinntekt	9	71 500	3 300 000
Sum driftsinntekter		14 845 564	74 661 662
Varekostnad		13 936 011	67 550 397
Lønnskostnad	5	1 157 437	2 202 688
Annen driftskostnad	5	379 355	456 520
Sum driftskostnader		15 472 803	70 209 605
Driftsresultat		-627 238	4 452 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 726	311
Annen rentekostnad		64 442	3 023
Annen finanskostnad		19 504	21 532
Resultat av finansposter		-82 220	-24 244
Ordinært resultat før skattekostnad		-709 458	4 427 813
Skattekostnad på ordinært resultat	10	0	651 628
Årsresultat		-709 458	3 776 185
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 607 147
Avsatt til annen egenkapital		0	2 169 038
Overført fra annen egenkapital		709 458	0
Sum overføringer	1	-709 458	3 776 185



Balanse
Pinski Svarstad AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	6, 7, 9	39 933 796	31 672 460
Sum varer		<u>39 933 796</u>	<u>31 672 460</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		12 168	1 875
Andre kortsiktige fordringer		162 409	11 215
Sum fordringer		<u>174 577</u>	<u>13 090</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	2 433 026	42 785
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>2 433 026</u>	<u>42 785</u>
Sum omløpsmidler		<u>42 541 400</u>	<u>31 728 335</u>
Sum eiendeler		<u>42 541 400</u>	<u>31 728 335</u>



Balanse

Pinski Svarstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 3	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 459 580	2 169 038
Sum opptjent egenkapital		<u>1 459 580</u>	<u>2 169 038</u>
Sum egenkapital	1	<u>9 459 580</u>	<u>10 169 038</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	8	3 000 000	11 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 242	2 046 438
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 021 242</u>	<u>13 146 438</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 573 535	5 880 322
Leverandørgjeld		3 840 545	690 713
Betalbar skatt	10	0	651 628
Skyldig offentlige avgifter		544 752	1 050 701
Annen kortsiktig gjeld		8 101 746	139 494
Sum kortsiktig gjeld		<u>30 060 578</u>	<u>8 412 858</u>
Sum gjeld		<u>33 081 820</u>	<u>21 559 297</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>42 541 400</u>	<u>31 728 335</u>

Spydeberg, 31.08.2020
Styret i Pinski Svarstad AS



Svarstad Odd Petter
styreleder/daglig leder



Monika Svarstad
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Anleggskontrakter

Selskapet har valgt å inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført jf unntaksregelen for små foretak i regnskapslovens § 5-12. Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte kontraktskostnader (anskaffelseskost) balanseføres som varelager. Kontraktens samlede inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, dvs. når risiko og kontroll er gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet).

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	8 000 000	0	2 169 038	10 169 038
Årets resultat		0	-709 458	-709 458
Pr 31.12	8 000 000	0	1 459 580	9 459 580

2 Hendelser etter balansedagen - korona

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet for 2019. Hendelsen har heller ikke hatt vesentlig negativ betydning for foretakets stilling og resultat i perioden mellom balansedagen og tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet.

Hendelsen anses ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Pinski Svarstad AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	80 000	100,00	8 000 000
Sum	80 000		8 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Svarstad Odd Petter	80 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	80 000	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Svarstad Odd Petter	styreleder/daglig leder	80 000

Note 4 Bundne midler

	2019	2018
Bundne skattetrekksmidler	32 904	26 077

Pinski Svarstad AS



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Lønn

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	1 013 456	1 929 928
Arbeidsgiveravgift	142 897	272 120
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	1 084	640
Sum	1 157 437	2 202 688

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

2 5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	432 500	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	432 500	0

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov, men innmeldingen har ved en inkurie blitt registrert i annet selskap. Forholdet er rettet i 2020.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 116 174,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	90 549
Andre tjenester	25 625
Sum honorar til revisor	116 174

Note 6 Varer

Varer	2019	2018
Tomt under oppføring	17 723 792	17 533 027
Anlegg under oppføring	22 210 004	665 486
Ferdigstilt del av prosjekt (usolgte leiligheter)	0	13 473 947
Sum	39 933 796	31 672 460

Balanseføringen gjelder oppføringskostnader, prosjekteringskostnader, samt kjøp av tomt, alt bokført til kostpris. Det er vurdert at det ikke er behov for nedskrivning.



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner refererer seg til byggelån, mens konvertible lån og øvrig langsiktig gjeld er gjeld til aksjonærene som skal tilbakebetales når eiendomsprosjektet er ferdigstilt og leilighetene er solgt. Prosjektets Byggetrinn II som nåværende gjeld knytter seg til forventes ferdigstilt i løpet av 2020.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 573 535	5 880 322
Sum	17 573 535	5 880 322

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Lager av varer og annen beholdning (byggeprosjekt)	39 933 796	31 672 460
Sum	39 933 796	31 672 460

Innvilget kreditt og sikkerhetsstillelser

Bevilget kreditt byggelån	48 000 000	59 000 000
- herav sperret beløp til fordel for totalentreprenøren	0	-31 381 269
Entreprenørgarantier	796 400	9 368 338
Sum	48 796 400	36 987 069

Note 8 Mellomværende nærstående

Gjeld	2019	2018
Ansvarlig lån Svarstad Odd Petter	3 000 000	11 100 000
Annen gjeld til Svarstad Odd Petter	21 242	2 046 438
Sum gjeld	3 021 242	13 146 438

Note 9 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 5, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2019	2018
Salg av varer:		
Svarstad Odd Petter	0	3 300 000
Nære familiemedlemmer av Svarstad Odd Petter	3 350 000	3 950 000
Kjøp av varer:		
Svarstad Odd Petter	0	12 000 000
Andre nærstående selskap	1 315 813	251 250

Pinski Svarstad AS



Noter til regnskapet 2019

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	651 628
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	651 628
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-709 458	4 427 813
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 617 824	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 594 647
Skattepliktig inntekt	-4 327 282	2 833 166
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	651 628
Sum betalbar skatt i balansen	0	651 628

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

	2019	2018	Endring
Varebeholdning	3 617 824	0	-3 617 824
Sum	3 617 824	0	-3 617 824
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 327 282	0	4 327 282
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	709 458	0	-709 458
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



BDO AS
Bernt Ankers gate 17
1534 Moss

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pinski Svarstad AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pinski Svarstad 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Trine Gulestø
registrert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 625UB-Y5M5X-75VV6-LFZZA-BS16Y-AU243



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Trine Gulestø

Partner

Serienummer: 9578-5990-4-2300465

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-09-24 11:23:48Z



Penneo DokumentID: 625UB-Y5M5X-75WV6-LFZZA-B50Y-AU243

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>