



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Odd Petter Svarstad
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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 405 229	
Annen driftsinntekt		2 000	
Sum inntekter		1 407 229	
Kostnader			
Varekostnad		2 239 589	
Lønnskostnad	3	288 064	31 948
Annen driftskostnad	3	214 670	64 919
Sum kostnader		2 742 324	96 867
Driftsresultat		-1 335 095	-96 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		662	209
Sum finansinntekter		662	209
Annen rentekostnad		12 728	5 640
Annen finanskostnad		5 896	9 826
Sum finanskostnader		18 624	15 466
Netto finans		-17 962	-15 257
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 353 057	-112 124
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 353 057	-112 124
Årsresultat		-1 353 057	-112 124
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 353 057	-112 124
Totalresultat		-1 353 057	-112 124
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 353 057	-112 124



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer	1	-1 353 057	-112 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 7	43 833 106	16 754 069
Sum varer		43 833 106	16 754 069
Fordringer			
Kundefordringer		625 000	
Andre fordringer		11 215	4 888
Sum fordringer		636 215	4 888
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	60 341	131 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 341	131 725
Sum omløpsmidler		44 529 662	16 890 682
SUM EIENDELER		44 529 662	16 890 682
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1, 2	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	1 607 147	254 090
Sum opptjent egenkapital		-1 607 147	-254 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	1	6 392 853	7 745 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	10 000 000	8 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	197 479	63 557
Sum annen langsiktig gjeld		10 197 479	8 063 557
Sum langsiktig gjeld		10 197 479	8 063 557
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	24 613 081	
Leverandørgjeld		3 132 431	1 081 215
Skyldige offentlige avgifter		158 245	
Annen kortsiktig gjeld		35 574	
Sum kortsiktig gjeld		27 939 330	1 081 215
Sum gjeld		38 136 810	9 144 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 529 662	16 890 682



BDO AS
Frosterudveien 5
1832 Askim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pinski Svarstad AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pinski Svarstad 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 bokføringskikk i Norge.

Askim, 29. juni 2018
BDO AS

Trine Gulestø
Registrert revisor





Årsregnskap 2017
Pinski Svarstad AS



Resultatregnskap

Pinski Svarstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		1 405 229	0
Annen driftsinntekt		2 000	0
Sum driftsinntekter		1 407 229	0
Varekostnad		2 239 589	0
Lønnskostnad	3	288 064	31 948
Annen driftskostnad	3	214 670	64 919
Sum driftskostnader		2 742 324	96 867
Driftsresultat		-1 335 095	-96 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		662	209
Annen rentekostnad		12 728	5 640
Annen finanskostnad		5 896	9 826
Resultat av finansposter		-17 962	-15 257
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 353 057	-112 124
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Årsresultat		-1 353 057	-112 124
Overføringer			
Overført til udekket tap		1 353 057	112 124
Sum overføringer	1	-1 353 057	-112 124



Balanse

Pinski Svarstad AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	43 833 106	16 754 069
Sum varer		<u>43 833 106</u>	<u>16 754 069</u>
Fordringer			
Kundefordringer		625 000	0
Andre kortsiktige fordringer		11 215	4 888
Sum fordringer		<u>636 215</u>	<u>4 888</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	60 341	131 725
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>60 341</u>	<u>131 725</u>
Sum omløpsmidler		<u>44 529 662</u>	<u>16 890 682</u>
Sum eiendeler		<u>44 529 662</u>	<u>16 890 682</u>



Balanse

Pinski Svarstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 2	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	1	-1 607 147	-254 090
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 607 147</u>	<u>-254 090</u>
Sum egenkapital	1	<u>6 392 853</u>	<u>7 745 910</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	7	10 000 000	8 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	197 479	63 557
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 197 479</u>	<u>8 063 557</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	24 613 081	0
Leverandørgjeld		3 132 431	1 081 215
Skyldig offentlige avgifter		158 245	0
Annen kortsiktig gjeld		35 574	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>27 939 330</u>	<u>1 081 215</u>
Sum gjeld		<u>38 136 810</u>	<u>9 144 772</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>44 529 662</u>	<u>16 890 682</u>

Spydeberg, 27.06.2018
Styret i Pinski Svarstad AS

Odd Petter Svarstad
styreleder/daglig leder

Lech Zenon Pinski
nestleder



Noter til regnskapet 2017

Prinsipper

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



Noter til regnskapet 2017

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	8 000 000	0	-254 090	7 745 910
Årets resultat			-1 353 057	-1 353 057
Pr 31.12	8 000 000	0	-1 607 147	6 392 853

Note 2 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
Lech Zenon Pinski	40 000	50,0	50,0
Odd Petter Svarstad	40 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	80 000	100,0	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Lech Zenon Pinski	nestleder	40 000
Odd Petter Svarstad	styreleder/daglig leder	40 000



Noter til regnskapet 2017

Note 3 Lønn

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	250 166	28 000
Arbeidsgiveravgift	35 273	3 948
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	2 625	0
Sum	288 064	31 948

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	200 000	31 000
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	200 000	31 000

OTP

Selskapet har ikke ansatte så det har ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr 42 376,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	31 875
Andre tjenester	10 501
Sum honorar til revisor	42 376

Note 4 Bundne midler

	2017	2016
Bundne skattetreksmidler	0	261



Noter til regnskapet 2017

Note 5 Varer

	2017	2016
Tomt under oppføring	10 341 524	10 341 524
Anlegg under oppføring	33 491 582	6 412 545
Sum	43 833 106	16 754 069

Balanseføringen gjelder oppføringskostnader, prosjekteringskostnader, samt kjøp av tomt, alt bokført til kostpris.

Det er vurdert at det ikke er behov for nedskrivning.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 353 057	-112 124
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 353 057	-112 124
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 594 647	-241 590	1 353 057
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 594 647	241 590	-1 353 057
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	0	0	0

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



Noter til regnskapet 2017

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.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 613 081	0
Sum	24 613 081	0

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2017	2016
Lager av varer og annen beholdning	43 833 106	16 754 069
Sum	43 833 106	16 754 069

Innvilget kreditt og sikkerhetsstillelser

Bevilget kreditt byggelån	59 000 000	0
- herav sperret beløp til fordel for totalentreprenøren	31 381 269	0
Entreprenørgarantier	9 368 338	0
Sum	99 749 607	0