



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 31.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 967 401	1 405 229
Annen driftsinntekt	8	72 694 261	2 000
Sum inntekter		74 661 662	1 407 229
Kostnader			
Varekostnad		67 550 397	2 239 589
Lønnskostnad	3	2 202 688	288 064
Annen driftskostnad	3	456 520	214 670
Sum kostnader		70 209 605	2 742 324
Driftsresultat		4 452 058	-1 335 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	662
Sum finansinntekter		311	662
Annen rentekostnad		3 023	12 728
Annen finanskostnad		21 532	5 896
Sum finanskostnader		24 555	18 624
Netto finans		-24 244	-17 962
Ordinært resultat før skattekostnad		4 427 813	-1 353 057
Skattekostnad på ordinært resultat	9	651 628	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 776 185	-1 353 057
Årsresultat		3 776 185	-1 353 057
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 776 185	-1 353 057
Totalresultat		3 776 185	-1 353 057
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 607 147	-1 353 057



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 169 038	
Sum overføringer og disponeringer	1	3 776 185	-1 353 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6, 8	31 672 460	43 833 106
Sum varer		31 672 460	43 833 106
Fordringer			
Kundefordringer		1 875	625 000
Andre fordringer		11 215	11 215
Sum fordringer		13 090	636 215
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	42 785	60 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 785	60 341
Sum omløpsmidler		31 728 335	44 529 662
SUM EIENDELER		31 728 335	44 529 662
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			
Annen egenkapital		2 169 038	
Udekket tap			1 607 147
Sum opptjent egenkapital		2 169 038	-1 607 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital	1	10 169 038	6 392 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7	11 100 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 046 438	197 479
Sum annen langsiktig gjeld		13 146 438	10 197 479
Sum langsiktig gjeld		13 146 438	10 197 479
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 880 322	24 613 081
Leverandørgjeld		690 713	3 132 431
Betalbar skatt	9	651 628	
Skyldige offentlige avgifter		1 050 701	161 970
Utbytte	1		
Annen kortsiktig gjeld		139 494	31 848
Sum kortsiktig gjeld		8 412 858	27 939 330
Sum gjeld		21 559 297	38 136 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 728 335	44 529 662



Årsregnskap 2018
Pinski Svarstad AS



Resultatregnskap

Pinski Svarstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		1 967 401	1 405 229
Annen driftsinntekt	8	72 694 261	2 000
Sum driftsinntekter		74 661 662	1 407 229
Varekostnad		67 550 397	2 239 589
Lønnskostnad	3	2 202 688	288 064
Annen driftskostnad	3	456 520	214 670
Sum driftskostnader		70 209 605	2 742 324
Driftsresultat		4 452 058	-1 335 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	662
Annen rentekostnad		3 023	12 728
Annen finanskostnad		21 532	5 896
Resultat av finansposter		-24 244	-17 962
Ordinært resultat før skattekostnad		4 427 813	-1 353 057
Skattekostnad på ordinært resultat	9	651 628	0
Årsresultat		3 776 185	-1 353 057
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 607 147	0
Avsatt til annen egenkapital		2 169 038	0
Overført til udekket tap		0	1 353 057
Sum overføringer	1	3 776 185	-1 353 057



Balanse

Pinski Svarstad AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6, 8	31 672 460	43 833 106
Sum varer		<u>31 672 460</u>	<u>43 833 106</u>
Fordringer			
Kundefordringer		1 875	625 000
Andre kortsiktige fordringer		11 215	11 215
Sum fordringer		<u>13 090</u>	<u>636 215</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	42 785	60 341
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>42 785</u>	<u>60 341</u>
Sum omløpsmidler		<u>31 728 335</u>	<u>44 529 662</u>
Sum eiendeler		<u>31 728 335</u>	<u>44 529 662</u>



Balanse
Pinski Svarstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 2	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		2 169 038	0
Udekket tap		0	-1 607 147
Sum opptjent egenkapital		2 169 038	-1 607 147
Sum egenkapital	1	10 169 038	6 392 853
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	7	11 100 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 046 438	197 479
Sum annen langsiktig gjeld		13 146 438	10 197 479
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 880 322	24 613 081
Leverandørgjeld		690 713	3 132 431
Betalbar skatt	9	651 628	0
Skyldig offentlige avgifter		1 050 701	161 970
Annen kortsiktig gjeld		139 494	31 848
Sum kortsiktig gjeld		8 412 858	27 939 330
Sum gjeld		21 559 297	38 136 810
Sum egenkapital og gjeld		31 728 335	44 529 662

Spydeberg, 16.03.2019
Styret i Pinski Svarstad AS

Odd Petter Svarstad
styreleder/daglig leder

Lech Zenon Pinski
nestleder



Noter til regnskapet 2018

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 2018

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	8 000 000	-1 607 147	0	6 392 853
Årets resultat		1 607 147	2 169 038	3 776 185
Avsatt utbytte			0	0
Pr 31.12	8 000 000	0	2 169 038	10 169 038

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 2018

Note 3 Lønn

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 929 928	250 166
Arbeidsgiveravgift	272 120	35 273
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	640	2 625
Sum	2 202 688	288 064

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 5 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	164 000	58 432
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	164 000	58 432

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 70 375,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	52 250
Andre tjenester	18 125
Sum honorar til revisor	70 375

Note 4 Bundne midler

	2018	2017
Bundne skattetreksmidler	26 077	0



Noter til regnskapet 2018

Note 5 Varer

Varer	2018	2017
Tomt under oppføring	17 533 027	10 341 524
Anlegg under oppføring	665 486	33 491 582
Ferdigstilt del av prosjekt (usolgte leiligheter)	13 473 947	0
Sum	31 672 460	43 833 106

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

Note 6 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.	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 880 322	24 613 081
Sum	5 880 322	24 613 081

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2018	2017
Lager av varer og annen beholdning (byggeprosjekt)	31 672 460	43 833 106
Sum	31 672 460	43 833 106

Innvilget kreditt og sikkerhetsstillelser

Bevilget kreditt byggelån	12 000 000	59 000 000
- herav sperret beløp til fordel for totalentreprenøren	0	-31 381 269
Entreprenørgarantier	2 265 875	9 368 338
Sum	14 265 875	36 987 069

Note 7 Mellomværende nærstående

Gjeld	2018	2017
Ansvarlig lån Odd Petter Svarstad	10 000 000	6 000 000
Ansvarlig lån Lech Zenon Pinski	1 100 000	4 000 000
Annen gjeld til Odd Petter Svarstad	2 046 438	197 479
Sum gjeld	13 146 438	10 197 479

Pinski Svarstad AS



Noter til regnskapet 2018

Note 8 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2018	2017
Salg av varer:		
Odd Petter Svarstad	3 300 000	0
Nære familiemedlemmer av Odd Petter Svarstad	3 950 000	0
Kjøp av varer:		
Odd Petter Svarstad	12 000 000	0

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	651 628	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	651 628	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 427 813	-1 353 057
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 594 647	0
Skattepliktig inntekt	2 833 166	-1 353 057
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	651 628	0
Sum betalbar skatt i balansen	651 628	0

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

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 594 647	-1 594 647
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 594 647	1 594 647
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

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



Årsregnskap 2018
Pinski Svarstad AS



Resultatregnskap

Pinski Svarstad AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		1 967 401	1 405 229
Annen driftsinntekt	8	72 694 261	2 000
Sum driftsinntekter		74 661 662	1 407 229
Varekostnad		67 550 397	2 239 589
Lønnskostnad	3	2 202 688	288 064
Annen driftskostnad	3	456 520	214 670
Sum driftskostnader		70 209 605	2 742 324
Driftsresultat		4 452 058	-1 335 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	667
Annen rentekostnad		3 023	12 728
Annen finanskostnad		21 532	5 896
Resultat av finansposter		-24 244	-17 962
Ordinært resultat før skattekostnad		4 427 813	-1 353 057
Skattekostnad på ordinært resultat	9	651 628	0
Årsresultat		3 776 185	-1 353 057
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 607 147	0
Avsatt til annen egenkapital		2 169 038	0
Overført til udekket tap		0	1 353 057
Sum overføringer	1	3 776 185	-1 353 057



Balanse
Pinski Svarstad AS


Eiendeler	Note	2018	2017
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6, 8	31 672 460	43 833 106
Sum varer		<u>31 672 460</u>	<u>43 833 106</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 875	625 000
Anðre kortsiktige fordringer		11 215	11 215
Sum fordringer		<u>13 090</u>	<u>636 215</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	42 785	60 341
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>42 785</u>	<u>60 341</u>
Sum omløpsmidler		<u>31 728 335</u>	<u>44 529 662</u>
Sum eiendeler		<u>31 728 335</u>	<u>44 529 662</u>



Balanse
Pinski Svarstad AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 2	8 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 000 000	8 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		2 169 038	0
Udekket tap		0	1 607 147
Sum opptjent egenkapital		2 169 038	-1 607 147
Sum egenkapital	1	10 169 038	6 392 853
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	7	11 100 000	10 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 046 438	197 479
Sum annen langsiktig gjeld		13 146 438	10 197 479
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 880 322	24 613 081
Leverandørgjeld		690 713	3 132 431
Betalbar skatt	9	651 628	0
Skyldig offentlige avgifter		1 050 701	161 970
Annen kortsiktig gjeld		139 494	31 848
Sum kortsiktig gjeld		8 412 858	27 939 330
Sum gjeld		21 559 297	38 136 810
Sum egenkapital og gjeld		31 728 335	44 529 662

Spydeberg, 16.03.2019
Styret i Pinski Svarstad AS



Odd Petter Svarstad
styreleder/daglig leder



Lech Zenon Pinski
nestleder



Noter til regnskapet 2018

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. Erfarings tall 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 2018

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	8 000 000	-1 607 147	0	6 392 853
Årets resultat		1 607 147	2 169 038	3 776 185
Avsatt utbytte			0	0
Pr 31.12	8 000 000	0	2 169 038	10 169 038

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 2018

Note 3 Lønn

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 929 928	250 166
Arbeidsgiveravgift	272 120	35 273
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	640	2 625
Sum	2 202 688	288 064

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 5 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	164 000	58 432
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	164 000	58 432

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr 70 375,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	52 250
Andre tjenester	18 125
Sum honorar til revisor	70 375

Note 4 Bundne midler

	2018	2017
Bundne skattetrekksmidler	26 077	0



Noter til regnskapet 2018

Note 5 Varer

Varer	2018	2017
Tomt under oppføring	17 533 027	10 341 524
Anlegg under oppføring	665 486	33 491 582
Ferdigstilt del av prosjekt (usolgte leiligheter)	13 473 947	0
Sum	31 672 460	43 833 106

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

Note 6 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.	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 880 322	24 613 081
Sum	5 880 322	24 613 081

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2018	2017
Lager av varer og annen beholdning (byggeprosjekt)	31 672 460	43 833 106
Sum	31 672 460	43 833 106

Innvilget kreditt og sikkerhetsstillelser

Bevilget kreditt byggelån	12 000 000	59 000 000
- herav sperret beløp til fordel for totalentreprenøren	0	-31 381 269
Entreprenørgarantier	2 265 875	9 368 338
Sum	14 265 875	36 987 069

Note 7 Mellomværende nærstående

Gjeld	2018	2017
Ansvarlig lån Odd Petter Svarstad	10 000 000	6 000 000
Ansvarlig lån Lech Zenon Pinski	1 100 000	4 000 000
Annen gjeld til Odd Petter Svarstad	2 046 438	197 479
Sum gjeld	13 146 438	10 197 479



Noter til regnskapet 2018

Note 8 Transaksjoner med nærstående

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med nærstående er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2018	2017
Salg av varer:		
Odd Petter Svarstad	3 300 000	0
Nære familiemedlemmer av Odd Petter Svarstad	3 950 000	0
Kjøp av varer:		
Odd Petter Svarstad	12 000 000	0

Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	651 628	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	651 628	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 427 813	-1 353 057
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 594 647	0
Skattepliktig inntekt	2 833 166	-1 353 057
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	651 628	0
Sum betalbar skatt i balansen	651 628	0

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

	2018	2017	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 594 647	-1 594 647
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 594 647	1 594 647
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	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 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018 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 avvirket.

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.



Før videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 bokførings praksis i Norge.

Moss, 31.mai 2019
BDO AS

Trine Gulestø
Registrert revisor