



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 894 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARSNUTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skarsnuten  
3560 HEMSEDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Gorm Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter og tomter		36 079 727	33 508 462
Annen driftsinntekt		64 457	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 144 184</b>	<b>33 628 462</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekost og tomtekost		13 192 713	33 192 496
Lønnskostnad	1	429 559	611 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 764	288 322
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 188 019	
Annen driftskostnad	1	1 137 780	1 349 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 236 834</b>	<b>35 441 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 907 350</b>	<b>-1 812 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt	3	1 535 680	1 063 555
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 535 680</b>	<b>1 063 555</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 807	254 361
Annen rentekostnad	3	2 489 695	2 915 620
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 745 502</b>	<b>3 169 981</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 209 822</b>	<b>-2 106 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 697 529</b>	<b>-3 919 286</b>
Skattekostnad på resultat	4	4 117 881	-861 629
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Totalresultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen innskutt egenkapital			-8 491 201
Ordinært utbytte			5 433 544
Avgitt konsernbidrag		11 700 000	
Avsatt til annen egenkapital		2 879 648	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6		5 102 135
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	223 184	611 379
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>223 184</b>	<b>5 713 514</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 537 360	27 368 937
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 549 360</b>	<b>27 380 937</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 772 545</b>	<b>33 094 451</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6, 9	<b>16 293 891</b>	<b>18 516 099</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	128 855	22 209 214
Andre kortsiktige fordringer		2 888 113	400 283
Konsernfordringer	8	8 572 546	8 242 833
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 589 514</b>	<b>30 852 330</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 033 091	673 806
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 033 091</b>	<b>673 806</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		28 916 496	50 042 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 12	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	2 867 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>3 867 030</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	2 879 648	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 648</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 746 678</b>	<b>3 867 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 651 532	3 546 250
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 651 532</b>	<b>3 546 250</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 810 000	40 380 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	7 650 970	7 395 163
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 460 970</b>	<b>47 775 163</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 112 502</b>	<b>51 321 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		20 814 071
Leverandørgjeld		253 596	2 829 964
Betalbar skatt	4	1 712 599	499 211



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldig offentlige avgifter		14 118	61 144
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	6	849 548	3 743 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 829 861</b>	<b>27 948 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 942 363</b>	<b>79 269 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 593925

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 894 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARSNUTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skarsnuten  
3560 HEMSEDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Gorm Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.07.2024



Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter og tomter		36 079 727	33 508 462
Annen driftsinntekt		64 457	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 144 184</b>	<b>33 628 462</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekost og tomtekost		13 192 713	33 192 496
Lønnskostnad	1	429 559	611 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 764	288 322
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 188 019	
Annen driftskostnad	1	1 137 780	1 349 231
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 236 834</b>	<b>35 441 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 907 350</b>	<b>-1 812 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		
Annen renteinntekt	3	1 535 680	1 063 555
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 535 680</b>	<b>1 063 555</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 807	254 361
Annen rentekostnad	3	2 489 695	2 915 620
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 745 502</b>	<b>3 169 981</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 209 822</b>	<b>-2 106 426</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	4 117 881	-861 629
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>



**Overføringer og  
disponeringer**

Overført fra annen innskutt egenkapital			-8 491 201
Ordinært utbytte			5 433 544
Avgitt konsernbidrag	11 700 000		
Avsatt til annen egenkapital	2 879 648		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>



Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6		5 102 135
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	223 184	611 379
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>223 184</b>	<b>5 713 514</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 537 360	27 368 937
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre langsiktige fordringer	7		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 549 360</b>	<b>27 380 937</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 772 545</b>	<b>33 094 451</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6, 9	<b>16 293 891</b>	<b>18 516 099</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	128 855	22 209 214
Andre kortsiktige fordringer		2 888 113	400 283
Konsernfordringer	8	8 572 546	8 242 833
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 589 514</b>	<b>30 852 330</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	1 033 091	673 806
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 033 091</b>	<b>673 806</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 916 496</b>	<b>50 042 236</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 12	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	2 867 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>3 867 030</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	2 879 648	
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 648</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 746 678</b>	<b>3 867 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 651 532	3 546 250
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 651 532</b>	<b>3 546 250</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 810 000	40 380 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	7 650 970	7 395 163
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 460 970</b>	<b>47 775 163</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 112 502</b>	<b>51 321 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		20 814 071
Leverandørgjeld		253 596	2 829 964
Betalbar skatt	4	1 712 599	499 211
Skyldig offentlige avgifter		14 118	61 144
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	6	849 548	3 743 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 829 861</b>	<b>27 948 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 942 363</b>	<b>79 269 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Skarsnuten Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 980 894 002



## Resultatregnskap

Skarsnuten Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salg av leiligheter og tomter		36 079 727	33 508 462
Annen driftsinntekt		64 457	120 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>36 144 184</b>	<b>33 628 462</b>
Byggekost og tomtekost		13 192 713	33 192 496
Lønnskostnad	1	429 559	611 273
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 764	288 322
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 188 019	0
Annen driftskostnad	1	1 137 780	1 349 231
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 236 834</b>	<b>35 441 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 907 350</b>	<b>-1 812 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	1 535 680	1 063 555
Rentekostnad til foretak i samme konsern		255 807	254 361
Annen rentekostnad	3	2 489 695	2 915 620
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 209 822</b>	<b>-2 106 426</b>
Resultat før skattekostnad		18 697 529	-3 919 286
Skattekostnad på resultat	4	-4 117 881	861 629
<b>Resultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	-5 433 544
Avsatt konsernbidrag		11 700 000	0
Avsatt til annen egenkapital		2 879 648	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	8 491 201
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>14 579 648</b>	<b>-3 057 657</b>

Skarsnuten Eiendom AS



## Balanse

Skarsnuten Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	0	5 102 135
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	223 184	611 379
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>223 184</b>	<b>5 713 514</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	17 537 360	27 368 937
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 549 360</b>	<b>27 380 937</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 772 545</b>	<b>33 094 451</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Leiligheter og tomter	2, 6, 9	16 293 891	18 516 099
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	128 855	22 209 214
Andre kortsiktige fordringer		2 888 113	400 283
Konsernfordringer	8	8 572 546	8 242 833
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 589 514</b>	<b>30 852 330</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	1 033 091	673 806
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 916 496</b>	<b>50 042 236</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>



## Balanse

Skarsnuten Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 12	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	2 867 030
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>3 867 030</b>
Annen egenkapital	5	2 879 648	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 879 648</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 746 678</b>	<b>3 867 030</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 651 532	3 546 250
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 810 000	40 380 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	7 650 970	7 395 163
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 460 970</b>	<b>47 775 163</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	20 814 071
Leverandørgjeld		253 596	2 829 964
Betalbar skatt	4	1 712 599	499 211
Skyldig offentlige avgifter		14 118	61 144
Annen kortsiktig gjeld	6	849 548	3 743 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 829 861</b>	<b>27 948 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 942 363</b>	<b>79 269 657</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>46 689 041</b>	<b>83 136 687</b>

Hemsedal, 21.06.2024

Styret i Skarsnuten Eiendom AS

Terje Clausen

Styreleder

Gorm Sandvik

Styremedlem/daglig leder

Odd Rune Nærnes

Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. 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.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

#### Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

#### Egenregiprojekter

Arbeid under utførelse knyttet til egenregiprojekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. I 2022 fulgte selskapet inntektsføringsprinsippet for løpende avregning uten fortjeneste. Fullføringsgraden ble beregnet som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Prosjekter er avsluttet i 2023, med tilhørende inntektsføring av prosjektets margin.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	383 636	552 829
Arbeidsgiveravgift	38 073	48 934
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	7 850	9 510
<b>Sum</b>	<b>429 559</b>	<b>611 273</b>

  

Sysselsatte årsverk	0,4	0,5
---------------------	-----	-----

  

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	368 714	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	9 608	0
<b>Sum</b>	<b>378 322</b>	<b>0</b>

Selskapet er ikke pålagt å følge kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon	178 515	133 060
Teknisk bistand med årsregnskap	14 894	10 938
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	11 875	10 938
Annen bistand (teknisk bistand med prosjektrengskaper og fusjon)	124 079	106 994
<b>Sum</b>	<b>329 363</b>	<b>261 930</b>

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01.2023	8 311 888	2 905 397	1 366 537	12 583 822
Tilgang	28 390	0	0	28 390
Avgang	0	-418 138	0	-418 138
Reklassifisering til varelager	-1 010 495	-2 487 259	-126 045	-3 623 799
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 329 783	0	1 240 492	8 570 275
Akkumulerte avskrivninger	5 141 764	0	1 017 308	6 159 072
Akkumulerte nedskrivninger	2 188 019	0	0	2 188 019
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223 184</b>	<b>223 184</b>

  

Årets avskrivninger	26 614	0	262 150	288 764
Årets nedskrivninger	1 188 019	0	0	1 188 019

  

Forventet økonomisk levetid	20-50 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	



## Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 498 136	1 060 404
Annen renteinntekt	37 544	3 150
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 535 680</b>	<b>1 063 555</b>

  

<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	255 807	254 361
Annen rentekostnad	2 489 695	2 915 620
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 745 502</b>	<b>3 169 981</b>

## Note 4 Skatt

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-5 187 401	214 524	5 401 924
Varebeholdning	3 623 799	0	-3 623 799
Gevinst – og tapskonto	14 252 161	17 815 201	3 563 040
Avsetninger mv	-636 142	-610 326	25 816
<b>Sum</b>	<b>12 052 418</b>	<b>17 419 398</b>	<b>5 366 981</b>
Avskåret rentefradrag	0	-1 300 079	-1 300 079
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>12 052 418</b>	<b>16 119 320</b>	<b>4 066 902</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 651 532</b>	<b>-3 546 250</b>	<b>-6 197 782</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	18 697 529	-3 919 286	
Permanente forskjeller	20 108	2 791	
Endring i midlertidige forskjeller	5 366 982	4 885 557	
Avgitt konsernbidrag	-15 000 000	0	
Avskåret rentefradrag	-1 300 079	1 300 079	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>7 784 539</b>	<b>2 269 142</b>	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	1 712 599	499 211	
Endring i utsatt skattefordel	2 405 282	-1 360 840	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 117 881</b>	<b>-861 629</b>	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	5 012 599	499 211	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 300 000	0	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 712 599</b>	<b>499 211</b>	



## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	2 867 030	0	3 867 030
Årets resultat	0	0	14 579 648	14 579 648
Avgitt konsernbidrag	0	0	-11 700 000	-11 700 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 867 030</b>	<b>2 879 648</b>	<b>6 746 678</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 810 000	61 194 071
<b>Sum</b>	<b>26 810 000</b>	<b>61 194 071</b>

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Varige driftsmidler	0	5 102 135
Leiligheter, tomter	16 293 891	18 516 099
<b>Sum</b>	<b>16 293 891</b>	<b>23 618 235</b>

### Sikkerhetsstillelse og garantistillelser

Kontraktsgaranti	5 801 250	5 801 250
<b>Sum</b>	<b>5 801 250</b>	<b>5 801 250</b>

Det er foretatt en garantiavsetning på NOK 200 000 tilknyttet eiendomsprosjektene til selskapet.

## Note 7 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	17 537 360	27 368 937
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	18 710 000	38 280 000



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Skarsnuten Hotell AS	0	0	2 547 180	2 985 708
Skarsnuten Hotelldrift AS	0	0	2 591 075	0
Embro Eiendom AS	0	0	20 971 652	32 626 062
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 109 906</b>	<b>35 611 770</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Tinden Hotell AS	0	0	6 650 970	6 395 163
Broch JC Holding AS	0	0	1 000 000	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 650 970</b>	<b>7 395 163</b>

## Note 9 Leiligheter under oppføring

	2023	2022
Leiligheter og tomter	16 293 891	18 516 099
<b>Sum</b>	<b>16 293 891</b>	<b>18 516 099</b>

I 2022 gjelder varer under tilvirkning balanseførte kostnader i forbindelse med utbygging av leiligheter. I 2023 består posten av to leiligheter og tomter.

## Note 10 Opptjent ikke fakturert inntekt

Selskapet har netto opptjent ikke fakturert inntekt pålydende kr 0 i 31.12.2023, kr 21 811 563 i 31.12.2022 i forbindelse med energiprojekter på eiendommen i Hemsedal kommune.

## Note 11 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	10 750	26 408

## Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 1 000.

Embro Eiendom AS med forretningsadresse Nedre vei 8, 3183 Horten eier samtlige aksjer. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Skarsnuten Eiendom AS fås utlevert.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap SE 2023

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Clausen, Terje	BANKID	2024-06-21 08:24
Sandvik, Gorm	BANKID	2024-06-21 21:21
Nærnes, Odd Rune	BANKID	2024-06-21 09:35

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Til generalforsamlingen i Skarsnuten Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skarsnuten Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vestfold, 21. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Krohn  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning SE 2023

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Krohn, Anders	BANKID	2024-06-25 14:00

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.