



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 940 364  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Norefjell Ski & Spa AS  
Bøseter  
3536 NORESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Helge Aamoth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 280 588	3 310 093
Tilbakeleie		3 738 662	2 668 437
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>7 019 250</b>	<b>5 978 530</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 076	41 076
Annen driftskostnad	4	3 162 312	4 598 168
Tilbakeleie		3 738 646	2 668 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 942 034</b>	<b>7 307 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 216</b>	<b>-1 329 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		31	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31</b>	
Annen rentekostnad			187
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31</b>	<b>-187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			571 159
Overført fra annen egenkapital			758 178
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		77 246	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 246</b>	<b>1 329 337</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		578 098	371 567
Andre kortsiktige fordringer		11 126	11 113
Sum fordringer		589 224	382 680
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		116 103	1 187 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 103	1 187 063
Sum omløpsmidler		705 327	1 569 743
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>705 327</b>	<b>1 569 743</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		493 913	571 159
Sum opptjent egenkapital		-493 913	-571 159
Sum egenkapital	7,10	-493 913	-571 159
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 967	128 967
Øvrig langsiktig gjeld	6		9 035
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>128 967</b>	<b>138 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>128 967</b>	<b>138 002</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		477 463	918 330
Skyldig offentlige avgifter	8	46 152	15 876
Annen kortsiktig gjeld	9	546 659	1 068 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 070 274</b>	<b>2 002 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 199 241</b>	<b>2 140 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>705 328</b>	<b>1 569 744</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481404

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 940 364  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Norefjell Ski & Spa AS  
Bøseter  
3536 NORESUND

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Helge Aamoth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 993 940 364  
NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter		3 280 588	3 310 093
Tilbakeleie		3 738 662	2 668 437
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>7 019 250</b>	<b>5 978 530</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	41 076	41 076
Annen driftskostnad	4	3 162 312	4 598 168
Tilbakeleie		3 738 646	2 668 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 942 034</b>	<b>7 307 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 216</b>	<b>-1 329 151</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		31	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31</b>	
Annen rentekostnad			187
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31</b>	<b>-187</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 247</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			571 159
Overført fra annen egenkapital			758 178
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		77 246	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 246</b>	<b>1 329 337</b>



Organisasjonsnr: 993 940 364  
NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		578 098	371 567
Andre kortsiktige fordringer		11 126	11 113
Sum fordringer		589 224	382 680

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		116 103	1 187 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 103	1 187 063

Sum omløpsmidler		705 327	1 569 743
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		705 327	1 569 743
---------------	--	---------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap		493 913	571 159
Sum opptjent egenkapital		-493 913	-571 159

Sum egenkapital	7,10	-493 913	-571 159
-----------------	------	----------	----------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		128 967	128 967
Øvrig langsiktig gjeld	6		9 035
Sum annen langsiktig gjeld		128 967	138 002

Sum langsiktig gjeld		128 967	138 002
----------------------	--	---------	---------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	477 463	918 330
Skyldig offentlige avgifter 8	46 152	15 876
Annen kortsiktig gjeld 9	546 659	1 068 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 070 274</b>	<b>2 002 901</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 199 241</b>	<b>2 140 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>705 328</b>	<b>1 569 744</b>



Organisasjonsnr: 993 940 364  
NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**  
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven

Note  
10

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	36000.00	36000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn





## RESULTATREGNSKAP

### NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Driftsinntekter	2	1 953 369	1 953 376
Tilbakeleie		11 503 579	10 335 119
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>13 456 948</b>	<b>12 288 495</b>
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	4	1 733 637	3 483 220
Tilbakeleie		11 503 579	10 335 119
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 260 036</b>	<b>13 841 159</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>196 912</b>	<b>-1 552 664</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		28	0
Annen rentekostnad		0	521
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>28</b>	<b>-521</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 941</b>	<b>-1 553 185</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		196 941	0
Overført til udekket tap		0	738 297
Overført fra annen egenkapital		0	814 889
<b>Sum overføringer</b>		<b>196 941</b>	<b>-1 553 185</b>



## BALANSE

### NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 220 628	922 539
Andre kortsiktige fordringer	6	3 090 890	4 156 380
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 311 518</b>	<b>5 078 918</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	111 883	2 708 569
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 423 401</b>	<b>7 787 487</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 423 401</b>	<b>7 787 487</b>

NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

SIDE 2



### BALANSE

#### NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-541 356	-738 297
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-541 356</b>	<b>-738 297</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-541 356</b>	<b>-738 297</b>
<b>GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	3 255 136	4 343 999
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 255 136</b>	<b>4 343 999</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		482 117	576 014
Skyldig offentlige avgifter	7	25 640	12 820
Annen kortsiktig gjeld	8	3 201 863	3 592 949
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 709 620</b>	<b>4 181 783</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 964 756</b>	<b>8 525 782</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 423 400</b>	<b>7 787 486</b>

Norefjell, 11.05.2023  
Styret i Norefjell Resort Hotell Sameie

Sjur Aalvik  
styreleder

Even Skjetne Bøe  
styremedlem

Tormod Berg  
styremedlem



NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

2021 993 940 380

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Garantieleie	0
Tilbakeleie	11 503 579
Festeavgift	143 293
Felleskostnader	1 810 076
Viderefakturering skifer/arbeid	0
Andre driftsinntekter	0
SUM	13 456 948

## Note 3 Styrehonorar

Styrehonorar er belastet med kr. 20 000. Arbeidsgiveravgift av dette utgjør kr. 2 820.



NOREFJELL RESORT HOTELL SAMEIE

2021 993 940 380

#### Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

Felleskostnader NS&P	1 127 398
Økonomitjenester NR	75 000
Revisjonshonorar	36 281
Advokathonorar	0
Forsikringspremie	164 508
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0
Festeavgift	143 303
OBOS - utarbeidelse av innkalling mv.	21 325
Reisekostnader	0
Andre kostnader	165 822
SUM	1 733 637

#### Note 5 Maskiner/Inventar

	Inventar
Kostpris	18 686
-Tidligere avskrevet	18 686
Sum varige driftsmidler	0

#### Note 6 Felleslån/vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond (konto i Danske Bank) er avsluttet i 2022. Saldo på konto pr. 31.12.2022 utgjør kr. 0.

#### Note 7 Skyldige offentlige avgifter

Skyldige avgifter består av skyldig skattetrekk kr. 20 000 samt skyldig arbeidsgiveravgift kr. 5 640. Dette gjelder skyldig arbeidsgiveravgift knyttet til styrehonorar utbetalt i 2022, samt avsatt styrehonorar pr. 31.12.2022.

#### Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består hovedsaklig av skyldig tilbakeleie for 4. kvartal 2022.

#### Note 9 Fortsatt drift

I forbindelse med oppgradering i sameiet i 2021, bl.a. oppgradering av yttertak på rekketun B og C, hadde sameiet godkjent et låneopptak på inntil kr 2,5 millioner. Da det var likviditet i sameiet, valgte styret å benytte denne likviditet og utsette låneopptaket til det blir nødvendig.

Pr 31/12-2022 stod det kr 3,072 millioner på sameiets vedlikeholdskonto hos Norefjell Ski & Spa. I tillegg vil udekket tap justeres ved eventuelt låneopptak i 2022 samt fellesutgifter.



## Elektronisk signatur

<b>Signert av</b>	<b>Dato og tid</b> <small>(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</small>
<b>Aalvik, Sjur</b> Norwegian BankID	11.05.2023 12.39.45
<b>Bøe, Even Skjetne</b> Norwegian BankID	11.05.2023 14.01.40
<b>Berg, Tormod</b> Norwegian BankID	12.05.2023 10.49.01

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Protokoll fra ordinært årsmøte i Norefjell Resort Landsby Sameie

---

Møtedato: 08.06.2023

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Quality Expo

Til stede: 8 seksjonseiere, hvorav en representerte 49 seksjoner og en representerte 8 seksjoner, totalt 8 stemmeberettigede med 63 stemmer.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoeth.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Helge Aamoeth foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foretatt optelling av stemmeberettigede. Resultatet ble foreslått vedtatt.

**Vedtak: Vedtatt**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Helge Aamoeth foreslått. Som protokollvitne ble

Erling Ruud foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Vedtatt**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 36 000,-.

**Vedtak: Vedtatt**

---



---

**4. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Sjur Aalvik foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Even Skjetne Bøe foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Erling Ruud foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Håvard Brænden foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Eivind Sverdrup foreslått

**Vedtak: Valgt**

Møtet ble hevet kl.17.50

Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/  
Møteleder / protokollfører

Erling Ruud /s/  
protokollvitne



Etter valgene har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Sjur Aalvik
Styremedlem	Even Skjetne Bøe
Styremedlem	Erling Ruud
Varamedlem	Bjørn Håvard Brænden
Varamedlem	Eivind Sverderup



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Norefjell Resort Landsby Sameie  
Avholdes torsdag 8. juni 2023 kl. 17.00 på Quality Hotel Expo, Snarøyveien 20,  
Fornebu

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2022**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. INNKOMMENDE SAKER**

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sjur Aalvik – styreleder for 1 år  
Even Skjetne Bøe – styremedlem for 1 år  
Erling Ruud – styremedlem for 1 år  
Bjørn Håvard Brænden – varamedlem for 1 år  
Eivind Sverdrup – varamedlem for 1 år

Oslo, 20.05.2023

Styret



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sjur Aalvik
Styremedlem	Erling Ruud
Styremedlem	Even Skjetne Bøe
Varamedlem	Bjørn Håvard Brænden
Varamedlem	Eivind Sverderup

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Norefjell Resort Landsby Sameie.

Sameiet består av 164 seksjoner.

Norefjell Resort Landsby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993940364, og ligger i KRØDSHERAD kommune med følgende adresse: Bøseter

Gårds- og bruksnummer :  
203      15

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Norefjell Resort Landsby Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Regnskapet er ført fortløpende av Landsbydriver, og revisor Alpha Revisjon har satt opp regnskapsoversikt ved årets slutt.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret har ivaretatt den daglige driften ved å følge opp Landsbydriver. Til styremøtene er også varamedlemmene innkalt, slik at alle representantene som ikke representerer Landsbydriver har vært innkalt.



25. mai 2023

## Årsberetning fra styret 2022

### Norefjell Resort Landsby Sameie

2022 ble et år med store kontraster. Det startet i januar og delvis februar med covid restriksjoner før det ble en svært god mars og april. Sommeren ble noe lavere enn forventet, men på høyde med årene før covid. Høsten ble omtrent som normalt. Vinteren kom tidlig slik at Skisenteret med både snølegging og natursnø fikk åpnet anlegget tidlig, noe som gav en god siste halvdel av desember. Sammenlignet med året før, kom det i 2022 rikelig med snø slik at det også ble fantastiske langrennsforhold.

Det ble ikke gjennomført de største aktivitetene i 2022 i sameiet. Maling ble bortimot ferdigstilt på terrasser og inngangsparti, det gjenstår noen få. Det ble gjort noe oppgradering av bl.a. gatebelysning i landsbyen med bytte til LED samt at en jordfeil på gatelysene i nederste del av landsbyen forhåpentligvis er retta.

En generell utfordring i 2022 har vært høye strømpriser. For sameiets del, ble det noe økning i kostnadene. Men, det meste av energien i sameiet er basert på vannbåren varme fra fjernvarmeanlegget - og der hadde vi fastpris på kr. 1,- pr. kWt i 2022.

Det ble i 2022 gjort god planlegging ift bytting til LED belysning i sameiet. Demoleilighet ble laget i # 5090. Krøderen Elektro ble valgt som leverandør. Dog valgte man å utsette oppstart til etter at de statlige reglene for strømstøtte ble klar mot slutten av 2022. Oppstart blir derfor etter vintersesongen 2023.

I forhold til sameiets økonomiske stilling, er det et udekket tap i 2022, som stammer fra 2021 (ref årsmøte for 2021). I og med at sameiet gikk med overskudd i 2022 ble dette overskudd overført til udekket tap. Det foreslås å dekke inn det resterende udekka tapet i løpet av 2023-2024.

I forbindelse med oppgradering til LED belysning, vil det bli tatt opp et lån på kr 2,5 millioner i sameiet våren 2023. Nedbetaling av lånet vil det informeres om på årsmøtet.

På vegne av Norefjell Resort Landsby Sameie

Sjur Aalvik  
Styreleder

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 7 019 250,-, hvorav tilbakeleien var kr 3 738 662 (mot kr 2 668 437,- i 2021).

Driftsinntektene på kr 3 280 588,- er ikke tatt inn fra eierne ved betaling av felleskostnader, men trukket fra tilbakeleien før utbetaling har funnet sted.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 6 942 034,- hvorav utbetalt tilbakeleie er kr 3 738 646,-.

Lønnskostnaden på kr 41 076,- er styrehonorar og arbeidsgiveravgift på dette.

Øvrige kostnadsposter er spesifisert i note 4. Av denne fremkommer at kr 2 144 070 (mot kr 1 907 143,- i 2021) er felleskostnader til Norefjell Resort. Dette er kostnader Landsbydriver legger frem for styret i eget oppsett, slik at styret kan gå inn i detaljer med hoteldriverriver. Styrets fokus er å følge med på at kostnadene ikke varierer over tid, og eventuelt avdekke avvik ved variasjoner. De vesentligste kostnadsdriverne er energi (oppvarming og elektrisitet), generelt vedlikehold av bygningsmassen og snøbrøyting. I tillegg kommer vaktmestertjenester, vaktjenester m.m. I tillegg er det betalt kr 85 008,- i regnskapshonorar til Norefjell Resort. Dette er det samme som for de tre foregående årene.

Det er ikke utført større vedlikeholdsarbeider i 2022.

Forsikringspremien var kr 63 540,-.

Festeavgiften var kr 699 414,-

Andre kostnader kr 112 674,-

Øvrige administrasjonskostnader er kr 57 606,-

**Resultat**

Årets resultat på kr 77 246,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var negativ med kr 364 947,-.

Likviditeten vil økes ved låneopptak.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

### BUDSJETT 2023

Fra og med regnskapsåret 2015 blir det ikke innkrevet felleskostnader fra seksjonseierne i tradisjonell forstand (utfakturering av krav).

I og med at pengestrømmen fra Hotellet til seksjonseierne er positiv (tilbakeleien er høyere enn kostnadene), utbetales tilbakeleie med fratrukk av felleskostnader. Budsjett for 2023 blir redegjort for på årsmøtet.



Til årsmøtet i Norefjell Resort Landsby Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Norefjell Resort Landsby Sameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 intern kontroll 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 sameiets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

---

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## RESULTATREGNSKAP

### NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Driftsinntekter		3 280 588	3 310 093
Tilbakeleie		3 738 662	2 668 437
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>7 019 250</b>	<b>5 978 530</b>
Lønnskostnad	3	41 076	41 076
Annen driftskostnad	4	3 162 312	4 598 168
Tilbakeleie		3 738 646	2 668 437
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 942 034</b>	<b>7 307 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 216</b>	<b>-1 329 151</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		31	0
Annen rentekostnad		0	187
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>31</b>	<b>-187</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 246</b>	<b>-1 329 338</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		77 246	0
Overført til udekket tap		0	571 159
Overført fra annen egenkapital		0	758 178
<b>Sum overføringer</b>		<b>77 246</b>	<b>-1 329 338</b>



## BALANSE

### NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		578 098	371 567
Andre kortsiktige fordringer	5	11 126	11 113
<b>Sum fordringer</b>		<b>589 224</b>	<b>382 680</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	116 103	1 187 063
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>705 327</b>	<b>1 569 743</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>705 327</b>	<b>1 569 743</b>



### BALANSE

#### NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-493 913	-571 159
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-493 913</b>	<b>-571 159</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7, 10</b>	<b>-493 913</b>	<b>-571 159</b>
<b>GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 967	128 967
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	9 035
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>128 967</b>	<b>138 001</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		477 463	918 330
Skyldig offentlige avgifter	8	46 152	15 876
Annen kortsiktig gjeld	9	546 659	1 068 695
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 070 274</b>	<b>2 002 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 199 241</b>	<b>2 140 902</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>705 327</b>	<b>1 569 743</b>

Norefjell, dato \_\_\_\_\_  
Styret i Norefjell Resort Landsby Sameie

\_\_\_\_\_  
Sjur Aalvik  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Erling Baraas Ruud  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Even Skjetne Bøe  
styremedlem



## NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Note 2 Spesifikasjon av inntekter

Garantieleie	0
Tilbakeleie	3 738 662
Festeavgift	703 641
Felleskostnader	2 576 947
Andre driftsinntekter	0
SUM	7 019 250

### Note 3 Styrehonorar

Styrehonorar er belastet med kr. 36 000. Arbeidsgiveravgift på dette utgjør kr. 5 076.



## NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

2021

### Note 4 Spesifikasjon av annen driftskostnad

Felleskostnader NS&P	2 144 070
Økonomitjenester NR	85 008
Revisjonshonorar	36 281
Advokathonorar	0
Vedlikehold og reparasjon	0
Forsikringspremie	63 540
Festeavgift	699 414
OBOS - utarbeidelse av innkalling mv.	21 325
Reisekostnader	0
Andre kostnader	112 674
SUM	3 162 312

### Note 5 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalte kostnader kr. 11 126 for leie av TV i januar 2023.

### Note 6 Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond (konto i Danske Bank) er tatt inn i sameiets balanse. Vedlikeholdsfondet pr. 31.12.2022 utgjør kr. 0. Konto er avsluttet i 2022.



## NOREFJELL RESORT LANDSBY SAMEIE

2021

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	0	0	0	-571 159	-571 159
Årets resultat				77 246	77 246
Pr 31.12.2022	0	0	0	-493 913	-493 913

### Note 8 Spesifikasjon av skyldige offentlige avgifter

Skyldige avgifter består av skyldig skattetrekk kr. 36 000 samt skyldig arbeidsgiveravgift kr. 10 152.

### Note 9 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld på kr. 546 659 består av gjeld knyttet til tilbakeleie 4. kvartal.

### Note 10 Fortsatt drift

I forbindelse med oppgraderinger i sameiet i 2021 der det bl.a. ble kjøpt inn nye sofaer til alle leiligheter, hadde sameiet godkjent et låneopptak på inntil kr 2,5 millioner. Da det var likviditet i sameiet, valgte styret å benytte denne likviditet og utsette låneopptaket til det blir nødvendig

Pr 31/12-2022 stod det kr 0,058 millioner på sameiets vedlikeholdskonto hos Norefjell Ski & Spa. I tillegg vil udekket tap justeres ved eventuelt låneopptak i 2022 samt fellesutgifter.