



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 414 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: I 11 SKI AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 11  
1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Kristoffer Hjertvik Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	229 936 124	54 606 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>229 936 124</b>	<b>54 606 274</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	186 106 866	44 122 429
Annen driftskostnad	2	255 363	548 133
<b>Sum kostnader</b>		<b>186 362 229</b>	<b>44 670 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 573 896</b>	<b>9 935 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		145	7 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
Annen rentekostnad	1, 6		
<b>Netto finans</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 574 041</b>	<b>9 942 909</b>
Skattekostnad	3	11 639 635	2 187 440
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	31 934 406	7 755 469
Overført til dekning av udekket tap	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		1 354 065
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 354 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>517 325 964</b>	<b>143 021 224</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			17 311
<b>Sum fordringer</b>			<b>17 311</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		625 469	147 738
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>625 469</b>	<b>147 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>71 675 661</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	260 000	260 000
Overkurs	4	20 971 318	20 971 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 231 318</b>	<b>21 231 318</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	39 689 875	7 755 469
Udekket tap	4		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 689 875</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 921 192</b>	<b>28 986 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	10 285 570	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 285 570</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			43 118 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>43 118 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 285 570</b>	<b>43 118 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 855 638	
Leverandørgjeld		210 301	924 756
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	15 750	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 081 689</b>	<b>924 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>198 367 259</b>	<b>44 042 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 585536

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 414 045  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: I 11 SKI AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 11  
1366 LYSAKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Kristoffer Hjertvik Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 991 414 045  
I 11 SKI AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	229 936 124	54 606 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>229 936 124</b>	<b>54 606 274</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	186 106 866	44 122 429
Annen driftskostnad	2	255 363	548 133
<b>Sum kostnader</b>		<b>186 362 229</b>	<b>44 670 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 573 896</b>	<b>9 935 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		145	7 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
Annen rentekostnad	1, 6		
<b>Netto finans</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad</b>	3	<b>43 574 041</b>	<b>9 942 909</b>
Skattekostnad		11 639 635	2 187 440
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs	4		
Udekket tap	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	31 934 406	7 755 469
Overført til dekning av udekket tap	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>



Organisasjonsnr: 991 414 045  
I 11 SKI AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		1 354 065
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 354 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	517 325 964	143 021 224
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			17 311
<b>Sum fordringer</b>			<b>17 311</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		625 469	147 738
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>625 469</b>	<b>147 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>71 675 661</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	260 000	260 000
Overkurs	4	20 971 318	20 971 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 231 318</b>	<b>21 231 318</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	39 689 875	7 755 469
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 689 875</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 921 192</b>	<b>28 986 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	10 285 570	
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>10 285 570</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



Gjeld til			
kredittinstitusjoner			43 118 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>43 118 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 285 570</b>	<b>43 118 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	187 855 638	
Leverandørgjeld		210 301	924 756
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	6	15 750	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 081 689</b>	<b>924 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>198 367 259</b>	<b>44 042 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>



Organisasjonsnr: 991 414 045  
I 11 SKI AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 I 11 Ski AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 414 045



## Resultatregnskap

I 11 Ski AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	229 936 124	54 606 274
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>229 936 124</b>	<b>54 606 274</b>
Varekostnad	1	-186 106 866	-44 122 429
Annen driftskostnad	2	-255 363	-548 133
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-186 362 229</b>	<b>-44 670 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 573 896</b>	<b>9 935 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		145	7 197
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>43 574 041</b>	<b>9 942 909</b>
Skattekostnad	3	-11 639 635	-2 187 440
<b>Årsresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	31 934 406	7 755 469
<b>Sum overføringer</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>



## Balanse

I 11 Ski AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	1 354 065
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Boliger under oppføring	5	258 662 982	71 510 612
<b>Sum varelager</b>		<b>258 662 982</b>	<b>71 510 612</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	17 311
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>17 311</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd		625 469	147 738
<b>Sum likvider</b>		<b>625 469</b>	<b>147 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>71 675 661</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>



## Balanse

I 11 Ski AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	260 000	260 000
Overkurs	4	20 971 318	20 971 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 231 318</b>	<b>21 231 318</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	39 689 875	7 755 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 689 875</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 921 192</b>	<b>28 986 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	10 285 570	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 285 570</b>	<b>0</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	43 118 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>43 118 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 855 638	0
Leverandørgjeld		210 301	924 756
Annen kortsiktig gjeld	6	15 750	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 081 689</b>	<b>924 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>198 367 259</b>	<b>44 042 939</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>

Lysaker, 14.06.2022

Arne Medlien  
Styreleder

Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

Tom Gregers Barfod  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



## Note 1 Langsiktig tilvirkingskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	229 936 124	54 606 274
Kostnadsført på igangværende prosjekter	186 091 451	43 201 783
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>43 844 673</b>	<b>11 404 491</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet. Salgsstart var i 2019 og det er solgt 49 leiligheter 31.12.21.

## Note 2 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar	30 063	35 813
Honorar til forretningsførelse	225 062	221 300
Diverse drift	238	291 022
<b>Sum</b>	<b>255 363</b>	<b>548 134</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenstepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	11 639 635	2 187 440
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>11 639 635</b>	<b>2 187 440</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	43 574 041	9 942 909
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-51 669 757	-17 122 737
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-8 095 716</b>	<b>-7 179 828</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 546 443	-1 718 269	-171 827
Varebeholdning	78 329 087	29 312 904	-49 016 183
Gevinst – og tapskonto	-9 926 991	-12 408 738	-2 481 747
<b>Sum</b>	<b>66 855 653</b>	<b>15 185 897</b>	<b>-51 669 757</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-29 436 454	-21 340 737	8 095 716
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 333 390	0	-9 333 390
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>46 752 590</b>	<b>-6 154 841</b>	<b>-52 907 431</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>10 285 570</b>	<b>-1 354 065</b>	<b>-11 639 635</b>
---	-------------------	-------------------	--------------------



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	260 000	20 971 318	7 755 469	28 986 787
Årsresultat	0	0	31 934 406	31 934 406
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>260 000</b>	<b>20 971 318</b>	<b>39 689 875</b>	<b>60 921 192</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	260	260 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Mallin Eiendom AS	450	45,0%
Backe Prosjekt AS	500	50,0%
Invest ME Eiendom AS	50	5,0%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

## Note 5 Varer

	2021	2020
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	258 662 982	71 510 612
<b>Sum</b>	<b>258 662 982</b>	<b>71 510 612</b>

I 11 Ski AS utvikler et nytt boligprosjekt i Ski hvor 49 av 54 leiligheter er solgt pr 31.12.2021.

## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2021	31.12.2020
Byggelån	187 855 638	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>187 855 638</b>	<b>0</b>

All gjeld forfaller innen 5 år.

## Note 7 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



 BankID Signing  
Arne Medlien  
2022-06-17

 BankID Signing  
Lars Harald Bakstad  
2022-06-20

 BankID Signing  
Bjørn Tore Hagness  
2022-06-20

 BankID Signing  
Tom Gregers Barfod  
2022-06-20

# Årsregnskap 2021

## I 11 Ski AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 991 414 045**



### Resultatregnskap

I 11 Ski AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	229 936 124	54 606 274
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>229 936 124</b>	<b>54 606 274</b>
Varekostnad	1	-186 106 866	-44 122 429
Annen driftskostnad	2	-255 363	-548 133
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-186 362 229</b>	<b>-44 670 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 573 896</b>	<b>9 935 712</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		145	7 197
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>145</b>	<b>7 197</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>43 574 041</b>	<b>9 942 909</b>
Skattekostnad	3	-11 639 635	-2 187 440
<b>Årsresultat</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	31 934 406	7 755 469
<b>Sum overføringer</b>		<b>31 934 406</b>	<b>7 755 469</b>



### Balanse

I 11 Ski AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	1 354 065
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>1 354 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Boliger under oppføring	5	258 662 982	71 510 612
<b>Sum varelager</b>		<b>258 662 982</b>	<b>71 510 612</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	17 311
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>17 311</b>
<b>Likvider</b>			
Bankinnskudd		625 469	147 738
<b>Sum likvider</b>		<b>625 469</b>	<b>147 738</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>71 675 661</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>



## Balanse

I 11 Ski AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	260 000	260 000
Overkurs	4	20 971 318	20 971 318
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 231 318</b>	<b>21 231 318</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	39 689 875	7 755 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 689 875</b>	<b>7 755 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 921 192</b>	<b>28 986 787</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	10 285 570	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>10 285 570</b>	<b>0</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	43 118 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>43 118 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	187 855 638	0
Leverandørgjeld		210 301	924 756
Annen kortsiktig gjeld	6	15 750	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>188 081 689</b>	<b>924 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>198 367 259</b>	<b>44 042 939</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>259 288 451</b>	<b>73 029 726</b>

Lysaker, 14.06.2022

Arne Medlien  
Styreleder

Lars Harald Bakstad  
Styremedlem

Tom Gregers Barfod  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



## Note 1 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	229 936 124	54 606 274
Kostnadsført på igangværende prosjekter	186 091 451	43 201 783
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>43 844 673</b>	<b>11 404 491</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet. Salgsstart var i 2019 og det er solgt 49 leiligheter 31.12.21.

## Note 2 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar	30 063	35 813
Honorar til forretningsførelse	225 062	221 300
Diverse drift	238	291 022
<b>Sum</b>	<b>255 363</b>	<b>548 134</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenstepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	11 639 635	2 187 440
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>11 639 635</b>	<b>2 187 440</b>

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	43 574 041	9 942 909
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-51 669 757	-17 122 737
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-8 095 716</b>	<b>-7 179 828</b>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-1 546 443	-1 718 269	-171 827
Varebeholdning	78 329 087	29 312 904	-49 016 183
Gevinst – og tapskonto	-9 926 991	-12 408 738	-2 481 747
<b>Sum</b>	<b>66 855 653</b>	<b>15 185 897</b>	<b>-51 669 757</b>

Akkumulert fremførbart underskudd	-29 436 454	-21 340 737	8 095 716
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 333 390	0	-9 333 390
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>46 752 590</b>	<b>-6 154 841</b>	<b>-52 907 431</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>10 285 570</b>	<b>-1 354 065</b>	<b>-11 639 635</b>
---	-------------------	-------------------	--------------------



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	260 000	20 971 318	7 755 469	28 986 787
Årsresultat	0	0	31 934 406	31 934 406
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>260 000</b>	<b>20 971 318</b>	<b>39 689 875</b>	<b>60 921 192</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	260	260 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Mallin Eiendom AS	450	45,0%
Backe Prosjekt AS	500	50,0%
Invest ME Eiendom AS	50	5,0%
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>

## Note 5 Varer

	2021	2020
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	258 662 982	71 510 612
<b>Sum</b>	<b>258 662 982</b>	<b>71 510 612</b>

I 11 Ski AS utvikler et nytt boligprosjekt i Ski hvor 49 av 54 leiligheter er solgt pr 31.12.2021.

## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2021	31.12.2020
Byggelån	187 855 638	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>187 855 638</b>	<b>0</b>

All gjeld forfaller innen 5 år.

## Note 7 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i I 11 Ski AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til I 11 Ski AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 selskapet 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.

### Styrets 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Henning Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7P144-8Q488-PIKEA-WBPMQ-JVQWN-H3XIU



# PENNEO

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

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

## Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-28 10:10:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7P1-44-8Q488-PIKEA-WBPMQ-JVOWN-H3XIU

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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