



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 377  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJUSJØEN PRIMA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: C/O Martin Nilsson  
Cort Adelers gate 2  
0254 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Martin Nilsson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 14.12.2021



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2019               | 2018           |
|--|------|--------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                    |                |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                    |                |
| Salgsinntekt                                 |      | 179 129 317        |                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>179 129 317</b> |                |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                    |                |
| Oppføring av bygg for salg                   |      | 175 674 747        |                |
| Lønnskostnad                                 |      |                    |                |
| Annen driftskostnad                          | 1    | 2 971 389          | 69 152         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>178 646 136</b> | <b>69 152</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>483 181</b>     | <b>-69 152</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                    |                |
| Annen renteinntekt                           |      | 8                  | 47             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>8</b>           | <b>47</b>      |
| Annen rentekostnad                           |      | 142                | 82             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>142</b>         | <b>82</b>      |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-134</b>        | <b>-35</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>483 048</b>     | <b>-69 187</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 11   | 84 242             |                |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>398 806</b>     | <b>-69 187</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>398 806</b>     | <b>-69 187</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                    |                |
| Udekket tap                                  |      | 100 127            | -69 187        |
| Annen egenkapital                            |      | 298 678            |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>398 806</b>     | <b>-69 187</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note    | 2019               | 2018               |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |         |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |         |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |         |                    |                    |
| Sum anleggsmidler                          |         | 0                  | 0                  |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |         |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |         |                    |                    |
| Oppføring av bygg for salg                 | 4       | 97 590 658         | 129 022 899        |
| Sum varer                                  |         | 97 590 658         | 129 022 899        |
| <b>Fordringer</b>                          |         |                    |                    |
| Andre fordringer                           | 5       | 3 389 660          | 6 052 554          |
| Sum fordringer                             |         | 3 389 660          | 6 052 554          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |         |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        | 6       | 25 189             | 22                 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |         | 25 189             | 22                 |
| Sum omløpsmidler                           |         | 101 005 508        | 135 075 476        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |         | <b>101 005 508</b> | <b>135 075 476</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |         |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                         |         |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |         |                    |                    |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)    | 7, 8, 9 | 100 000            | 100 000            |
| Sum innskutt egenkapital                   |         | 100 000            | 100 000            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |         |                    |                    |
| Annen egenkapital                          |         | 298 678            |                    |
| Udekket tap                                | 9       |                    | 100 127            |
| Sum opptjent egenkapital                   |         | 298 678            | -100 127           |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>            | 9           | <b>398 678</b>     | <b>-127</b>        |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Øvrig langsiktig gjeld            |             | 40 065 388         | 33 010 813         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>40 065 388</b>  | <b>33 010 813</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | 4, 12       | <b>40 065 388</b>  | <b>33 010 813</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 13          | 38 635 765         | 76 374 730         |
| Leverandørgjeld                   |             | 12 661 613         | 1 309 738          |
| Betalbar skatt                    | 11          | 84 242             |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5           | 9 159 822          | 24 380 321         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>60 541 441</b>  | <b>102 064 790</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>100 606 829</b> | <b>135 075 603</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>101 005 508</b> | <b>135 075 476</b> |



## Noter 2019

### SJUSJØEN PRIMA UTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2018 til 2019.



## Note 1 - Revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 29.531. Honorar for annen bistand utgjør kr 3.750.

## Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 - Ytelse til ledende personer

Ytelse til ledende personer

| Type ytelse        | Daglig leder | Styret |
|--------------------|--------------|--------|
| Lønn               | 0            | 0      |
| Pensjonsutgifter   | 0            | 0      |
| Annen godtgjørelse | 0            | 0      |

## Note 4 - Eiendomsutviklingsprosjekt

Postene gjelder erverv av tomt og påløpte utviklingskostnader for fritidsboliger for salg, beliggende på Sjusjøen i Ringsaker kommune.

Kostnadene er aktivert og anvendt slik pr. 31.12.2019:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Erverv av tomt   | 15 330 000        |
| Aktiverte utviklings- og byggekostnader                      | 257 935 405       |
| Kostnader belastet solgte, overtatte leiligheter og garasjer | - 175 674 747     |
| <b>Saldo aktiverte kostnader 31.12.2019</b>                  | <b>97 590 658</b> |

Prosjektet omfatter 86 leiligheter og 12 garasjeplasser.

Pr. 31. desember 2019 er det inngått avtale om salg av 66 leiligheter med garasjeplasser, samt 9 ekstra garasjeplasser.

Av disse er solget gjennomført for 43 leiligheter og 6 ekstra garasjeplasser, ved overdragelse til kjøper.

Samlet salgssum for de overdratte leiligheter og garasjeplasser er kr. 179.129.317.

For 23 leiligheter og 3 garasjeplasser som er solgt, men ikke overdratt, er det innbetalt forskudd på i alt kr. 5.724.265 til meglers konto. Det er stilt garanti for anvendelse av disse forskuddene i den løpende utbyggingen. Se note 5.

## Note 5 - Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld

I kortsiktige fordringer inngår en resultatbetingede fordringer vedrørende godtgjørelse med kr. 3.375.000

Av kortsiktig gjeld er kr. 5 724 265 forskuddsbetalinger fra kjøpere i henhold til inngåtte kontrakter. Det er stillet sikkerhet i form av garantistillelse fra kredittinstitusjon for disponert forskuddsbetaling

## Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 7 - Aksjekapital

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 100,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 100 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 8 - Aksjonærer

Foretaket har 2 aksjonærer.

| Aksjonærens navn               | Antall aksjer | Eierandel      |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| ESTATE AS                      | 500           | 50,00%         |
| Maskinaktiebolaget Värm-Dal AB | 500           | 50,00%         |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 000</b>  | <b>100,00%</b> |

## Note 9 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Annen EK       | Udekket tap | Sum            |
|-------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Egenkapital 01.01.2019        | 100 000        |                | (100 127)   | (127)          |
| Årets resultat                |                | 298 678        | 100 127     | 398 806        |
| <b>Egenkapital 31.12.2019</b> | <b>100 000</b> | <b>298 678</b> | <b>0</b>    | <b>398 678</b> |

## Note 10 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til:               | 01.01.2019 | 31.12.2019 | Endring   |
|---|------------|------------|-----------|
| Skattemessig fremførbart underskudd                 | (100 127)  | 0          | (100 127) |
| Netto forskjeller                                   | (100 127)  | 0          | (100 127) |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 100 127    | 0          | 100 127   |
| Sum midlertidige forskjeller                        | 0          | 0          | 0         |
| <b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

## Note 11 - Skatt

|  | 2019           | 2018            |
|--|----------------|-----------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                | 483 048        | (69 187)        |
| - Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt      | (100 127)      |                 |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                        | <b>382 920</b> | <b>(69 187)</b> |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 84 242         |                 |
| Sum  | 84 242         |                 |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>          | <b>84 242</b>  | <b>0</b>        |
| Betalbar skatt i skattekostnad                     | 84 242         |                 |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                   | <b>84 242</b>  | <b>0</b>        |



## Note 12 - Langsiktig gjeld

I langsiktig gjeld inngår:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Gjeld Estate AS 50 % eier          | 1 461 404         |
| Gjeld Maskin AB Värm Dal 50 % eier | 38 603 984        |
| <b>Langsiktig gjeld i alt</b>      | <b>40 065 388</b> |

Langsiktig gjeld til eiere står tilbake for annen gjeld i henhold til inngåtte avtaler

## Note 13 - Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon                            | 2019              |
|--|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner, byggelån | 38 635 764        |
| <b>Sum</b>                               | <b>38 635 764</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 97 623 939        |
| <b>Sum</b>                               | <b>97 623 939</b> |

## Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er kr. 398.678 pr. 31.12.2019.

Langsiktig gjeld kr. 40.065.388 er lån fra selskapets aksjonærer. Denne gjelden står tilbake for annen gjeld i henhold til avtaler som er inngått mellom selskapet og aksjonærene.

Som det fremgår av Note 4, hadde selskapet 23 leiligheter og 3 ekstra garasejplasser som var solgt, men ikke levert kjøper pr. 31.12.2019. Det gjensto på det tidspunkt 20 leiligheter og 3 ekstra garasejplasser som ikke var solgt.

Markedet har naturlig nok vært avventende i perioden etter 15. mars i år, på grunn av Korona-pandemien. Perioden på vinteren fram mot Påske er normalt en god salgsperiode for hytter og leiligheter på fjellet. Vinteren 2019 hadde man ikke lov til å oppholde seg på hytter i henhold til smitteverntiltakene. Dette fikk naturlig nok konsekvenser for markedet for salg av leiligheter på Sjusjøen.

Med bakgrunn i at finansiering av prosjektet i hovedsak er lån fra selskapets aksjonærer, vurderes forutsetning for fortsatt drift å være til stede. Årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.



MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Sjusjøen Prima Utvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sjusjøen Prima Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 398 806. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

POSTADRESSE  
Boks 1005 Hoff  
0218 Oslo

BESØKSADRESSE  
Engebrets vei 3  
0275 Oslo

TELEFON  
+47 414 00 944

E-POST  
einar@amicarevisjon.no

BANKGIRO  
1503 54 68797

ORG. NR.  
914 601 398 MVA



MEDLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Sjusjøen Prima Utvikling AS - Revisors beretning 2019 – side 2

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

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 31. august 2020

**Amica Revisjon AS**

Einar Finnanger  
Registrert revisor

POSTADRESSE  
Boks 1005 Hoff  
0218 Oslo

BESØKSADRESSE  
Engbrets vei 3  
0275 Oslo

TELEFON  
+47 414 00 944

E-POST  
[ein@amicarevisjon.no](mailto:ein@amicarevisjon.no)

BANKGIRO  
1503 54 68797

ORG. NR.  
914 601 398 MVA