



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 631 847
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRIMAHUS BOLIG AS
Forretningsadresse: Kjøpmannsgata 26
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Inge Grøntvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 14.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		126 067 889	83 660 399
Annen driftsinntekt		71 434	139 800
Sum inntekter		126 139 323	83 800 199
Kostnader			
Varekostnad		106 047 512	72 161 426
Lønnskostnad	3	171 150	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		1 164 790	1 060 136
Sum kostnader		107 383 452	73 449 762
Driftsresultat		18 755 871	10 350 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 000	238 460
Annen renteinntekt		49 248	111 759
Annen finansinntekt		5 120 000	5 000 000
Sum finansinntekter		5 211 248	5 350 219
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 000	228 813
Annen rentekostnad		2 797 406	1 217 927
Annen finanskostnad		1 539	8 704
Sum finanskostnader		2 815 944	1 455 444
Netto finans		2 395 304	3 894 774
Ordinært resultat før skattekostnad		21 151 175	14 245 212
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 889 430	2 206 966
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 261 745	12 038 246
Årsresultat	9	17 261 745	12 038 246
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 261 745	12 038 246



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Totalresultat		17 261 745	12 038 246
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		14 000 000	4 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 261 745	8 038 246
Sum overføringer og disponeringer		17 261 745	12 038 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	6 381 672	
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		
Sum varige driftsmidler	2	6 381 672	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	4 907 650	619 650
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	7, 10	8 155 000	1 130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5		4 053 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Obligasjoner		1 500 000	1 500 000
Andre fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		14 562 650	7 302 650
Sum anleggsmidler		20 944 322	7 302 650
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 11	10 557 810	46 639 502
Sum varer		10 557 810	46 639 502
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	1 770 207	9 771
Andre fordringer	6, 10	38 875 462	16 752 658
Konsernfordringer		421 964	
Sum fordringer	10	41 067 633	16 762 428
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 980 964	7 383 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 980 964	7 383 737
Sum omløpsmidler		67 606 407	70 785 667
SUM EIENDELER		88 550 729	78 088 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	8	2 333 000	2 333 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		4 876 000	4 876 000
Annen innskutt egenkapital		608 000	608 000
Sum innskutt egenkapital		7 817 000	7 817 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		29 132 225	25 870 480
Sum opptjent egenkapital		29 132 225	25 870 480

Sum egenkapital	9	36 949 225	33 687 480
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	5 959 811	3 881 432
Sum avsetninger for forpliktelser		5 959 811	3 881 432

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11		
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11		
Sum langsiktig gjeld		5 959 811	3 881 432

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	18 293 296	33 163 627
Leverandørgjeld	10	3 375 246	2 016 297
Betalbar skatt	4	1 811 051	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Utbytte		6 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	16 162 100	1 339 481
Sum kortsiktig gjeld	10	45 641 693	40 519 405
Sum gjeld		51 601 504	44 400 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 550 729	78 088 317



ÅRSREGNSKAP 2017

PRIMAHUS BOLIG AS

ORG NR 984 631 847



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Primahus Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Primahus Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen av årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Stjørdal, 19. april 2018
BDO AS



Lars Terje Klæth
Statsautorisert revisor



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017

PRIMAHUS BOLIG AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Primahus Bolig AS driver oppføring og salg av boliger i Stjørdal.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet inntekter kommer i hovedsak fra salg av boliger som er oppført i selskapets regi. Omsetningen varierer fra år til år avhengig av aktiviteten i selskapet. Omsetningen gikk opp fra kr. 83.800.199 i 2016 til kr. 126.139.323 i 2017. Driftsresultatet økte fra kr. 10.350.438 i 2016 til kr. 18.755.871 i 2017.

Likviditeten er svært god. Egenkapitalen utgjør 41,7 % av totalkapitalen pr. 31.12.17 mot 43,1 % pr. 31.12.16. Nedgangen skyldes at totalkapitalen har gått opp fra kr. 78.088.317 pr. 31.12.16 til kr. 88.550.729 pr. 31.12.17, samt at det er vedtatt 14 millioner kroner i utbytte til morselskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Primahus Bolig AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet kjøper tjenester fra søsterselskapet Prinor Prosjektledelse AS, og har ingen egne ansatte.

Likestilling

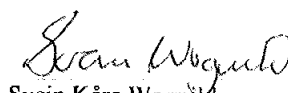
Selskapets styre består av 4 menn. Tre av disse representerer de tre aksjonærene i konsernet. Daglig leder er en mann.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø i betydelig grad.


Stjørdal, 19. april 2018


Tore Haugen
Styrets leder


Svein Kåre Wognitt
Styremedlem


Joar Winther
Styremedlem


Tore Welde
Styremedlem


Inge Grøntvedt
Daglig leder



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		126 067 889	83 660 399
Annen driftsinntekt		71 434	139 800
Sum driftsinntekter		126 139 323	83 800 199
Varekostnad		106 047 512	72 161 426
Lønnskostnad	3	171 150	228 200
Annen driftskostnad		1 164 790	1 060 136
Sum driftskostnader		107 383 452	73 449 762
Driftsresultat		18 755 871	10 350 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 000	238 460
Annen renteinntekt		49 248	111 759
Annen finansinntekt		5 120 000	5 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 000	228 813
Annen rentekostnad		2 797 406	1 217 927
Annen finanskostnad		1 539	8 704
Resultat av finansposter		2 395 304	3 894 774
Ordinært resultat før skattekostnad		21 151 175	14 245 212
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 889 430	2 206 966
Årsresultat	9	17 261 745	12 038 246
Overføringer			
Avsatt til utbytte		6 000 000	4 000 000
Tilleggsutbytte		8 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		11 261 745	8 038 246
Overført fra annen egenkapital		8 000 000	0
Sum overføringer		17 261 745	12 038 246



Balanse

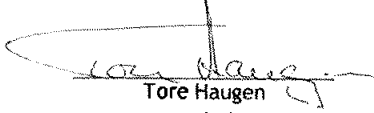
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 381 672	0
Sum varige driftsmidler	2	<u>6 381 672</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	4 907 650	619 650
Lån til foretak i samme konsern	7, 10	8 155 000	1 130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	0	4 053 000
Andre langsiktige fordringer		1 500 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>14 562 650</u>	<u>7 302 650</u>
Sum anleggsmidler		<u>20 944 322</u>	<u>7 302 650</u>
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 11	10 557 810	46 639 502
Sum varer		<u>10 557 810</u>	<u>46 639 502</u>
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	1 770 207	9 771
Andre kortsiktige fordringer	6, 10	38 875 462	16 752 658
Konsernfordringer		421 964	0
Sum fordringer	10	<u>41 067 633</u>	<u>16 762 428</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 980 964	7 383 737
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>15 980 964</u>	<u>7 383 737</u>
Sum omløpsmidler		<u>67 606 407</u>	<u>70 785 667</u>
Sum eiendeler		<u>88 550 729</u>	<u>78 088 317</u>




Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	2 333 000	2 333 000
Overkurs		4 876 000	4 876 000
Annen innskutt egenkapital		608 000	608 000
Sum innskutt egenkapital		7 817 000	7 817 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		29 132 225	25 870 480
Sum opptjent egenkapital		29 132 225	25 870 480
Sum egenkapital	9	36 949 225	33 687 480
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	5 959 811	3 881 432
Sum avsetning for forpliktelser		5 959 811	3 881 432
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	18 293 296	33 163 627
Leverandørgjeld	10	3 375 246	2 016 297
Betalbar skatt	4	1 811 051	0
Utbytte		6 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	16 162 100	1 339 481
Sum kortsiktig gjeld	10	45 641 693	40 519 405
Sum gjeld		51 601 504	44 400 837
Sum egenkapital og gjeld		88 550 729	78 088 317

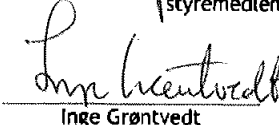
Stjørdal, 19.04.2018
Styret i Primahus Bolig AS


Tore Haugen
styreleder


Svein Kåre Wognild
styremedlem


Joar Winther
styremedlem


Tore Welde
styremedlem


Inge Grøntvedt
daglig leder

Primahus Bolig AS



Primahus Bolig AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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 23% 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



Primahus Bolig AS

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer i arbeid, som i sin helhet gjelder kostnader vedrørende byggeprosjekt, er oppført til kostpris..

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. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Garanti

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	6 381 672	6 381 672
= Anskaffelseskost 31.12.17	6 381 672	6 381 672
= Bokført verdi 31.12.17	6 381 672	6 381 672

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Styrets leder har mottatt kr. 50 000 i styrehonorar i 2017.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	48 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	14 500
Honorar for annen rådgivning	16 750
Sum	79 750

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 811 051	0
Endring i utsatt skatt	2 078 379	2 206 966
Skattekostnad ordinært resultat	3 889 430	2 206 966

Skattepliktig inntekt:



Primahus Bolig AS

Ordinært resultat før skatt	21 151 175	14 245 212
Permanente forskjeller	-3 835 543	-4 832 441
Endring i midlertidige forskjeller	-8 769 083	-2 386 035
Mottatt konsernbidrag	0	800 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 000 504	-7 826 736
Skattepliktig inntekt	7 546 045	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 811 051	-200 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	200 000
Sum betalbar skatt i balansen	1 811 051	0

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

	2017	2016	Endring
Tilvirkningskontrakter	30 324 513	17 863 504	-12 461 009
Varebeholdning	0	0	-1
Gevinst – og tapskonto	-32 293	-40 366	-8 073
Avsetninger mv	-4 500 000	-800 000	3 700 000
Sum	25 792 220	17 023 138	-8 769 083
Inntektsført avsatt utbytte	120 000	150 000	30 000
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 000 504	-1 000 504
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	25 912 220	16 172 633	-9 739 587
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	5 959 811	3 881 432	-2 078 379

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balansført verdi	Resultat 2017	Egenkapital 31.12.2017
Titan Bolig AS	51 %	619 650	- 505 874	3 709 148
Husbyåsen Utbyggingselskap AS	50,5 % / 50 %	4 053 000	5 128 124	19 492 625

Note 6 Prosjekt i arbeid

Selskapets bokførte varelager består av usolgte boligprosjekter under oppføring. Beholdningen er verdsatt til anskaffelseskost. Solgte boligprosjekter under oppføring er bokført som andre kortsiktige fordringer, på grunnlag av estimert fullføringsgrad. Inntektsføringen skjer på grunnlag av salgsgrad og prosjektets forventede resultatgrad.



Primahus Bolig AS

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2017	2016
Lån til foretak i samme konsern	8 155 000	1 130 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	1 500 000	1 500 000
Sum langsiktige fordringer	9 655 000	2 630 000

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Primahus Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 333	1 000,00	2 333 000
Sum	2 333		2 333 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Prinor AS	2 333	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	2 333	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2017	2 333 000	5 484 000	25 870 480	33 687 480
Årets resultat			17 261 745	17 261 745
Utbytte			-6 000 000	-6 000 000
Tilleggsutbytte			-8 000 000	-8 000 000
Pr 31.12.2017	2 333 000	5 484 000	29 132 225	36 949 225

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	8 155 000	8 155 000
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	423 558	892 081
Sum	8 578 558	9 047 081
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	92 585	477 923
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	92 585	477 923



Primahus Bolig AS

Note 11 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.17 og pr. 31.12.16.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 18 293 296 pr. 31.12.17 mot kr. 33 163 627 pr. 31.12.16. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 44 409 810 pr. 31.12.17 mot kr. 56 659 982 pr. 31.12.16.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 17 633 993 pr. 31.12.17 mot kr. 14 504 089 pr. 31.12.16.



ÅRSREGNSKAP 2017

PRIMAHUS BOLIG AS

ORG NR 984 631 847



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017

PRIMAHUS BOLIG AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Primahus Bolig AS driver oppføring og salg av boliger i Stjørdal.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet inntekter kommer i hovedsak fra salg av boliger som er oppført i selskapets regi. Omsetningen varierer fra år til år avhengig av aktiviteten i selskapet. Omsetningen gikk opp fra kr. 83.800.199 i 2016 til kr. 126.139.323 i 2017. Driftsresultatet økte fra kr. 10.350.438 i 2016 til kr. 18.755.871 i 2017.

Likviditeten er svært god. Egenkapitalen utgjør 41,7 % av totalkapitalen pr. 31.12.17 mot 43,1 % pr. 31.12.16. Nedgangen skyldes at totalkapitalen har gått opp fra kr. 78.088.317 pr. 31.12.16 til kr. 88.550.729 pr. 31.12.17, samt at det er vedtatt 14 millioner kroner i utbytte til morselskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Primahus Bolig AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet kjøper tjenester fra søsterselskapet Prinor Prosjektledelse AS, og har ingen egne ansatte.

Likestilling

Selskapets styre består av 4 menn. Tre av disse representerer de tre aksjonærene i konsernet. Daglig leder er en mann.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø i betydelig grad.

Stjørdal, 19. april 2018

Tore Haugen
Styrets leder

Svein Kåre Wognild
Styremedlem

Joar Winther
Styremedlem

Tore Welde
Styremedlem

Inge Grøntvedt
Daglig leder



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		126 067 889	83 660 399
Annen driftsinntekt		71 434	139 800
Sum driftsinntekter		126 139 323	83 800 199
Varekostnad		106 047 512	72 161 426
Lønnskostnad	3	171 150	228 200
Annen driftskostnad		1 164 790	1 060 136
Sum driftskostnader		107 383 452	73 449 762
Driftsresultat		18 755 871	10 350 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		42 000	238 460
Annen renteinntekt		49 248	111 759
Annen finansinntekt		5 120 000	5 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		17 000	228 813
Annen rentekostnad		2 797 406	1 217 927
Annen finanskostnad		1 539	8 704
Resultat av finansposter		2 395 304	3 894 774
Ordinært resultat før skattekostnad		21 151 175	14 245 212
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 889 430	2 206 966
Årsresultat	9	17 261 745	12 038 246
Overføringer			
Avsatt til utbytte		6 000 000	4 000 000
Tilleggsutbytte		8 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		11 261 745	8 038 246
Overført fra annen egenkapital		8 000 000	0
Sum overføringer		17 261 745	12 038 246



Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	6 381 672	0
Sum varige driftsmidler	2	6 381 672	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	4 907 650	619 650
Lån til foretak i samme konsern	7, 10	8 155 000	1 130 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	0	4 053 000
Andre langsiktige fordringer		1 500 000	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 562 650	7 302 650
Sum anleggsmidler		20 944 322	7 302 650
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6, 11	10 557 810	46 639 502
Sum varer		10 557 810	46 639 502
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	1 770 207	9 771
Andre kortsiktige fordringer	6, 10	38 875 462	16 752 658
Konsernfordringer		421 964	0
Sum fordringer	10	41 067 633	16 762 428
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 980 964	7 383 737
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		15 980 964	7 383 737
Sum omløpsmidler		67 606 407	70 785 667
Sum eiendeler		88 550 729	78 088 317



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8	2 333 000	2 333 000
Overkurs		4 876 000	4 876 000
Annen innskutt egenkapital		608 000	608 000
Sum innskutt egenkapital		7 817 000	7 817 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		29 132 225	25 870 480
Sum opptjent egenkapital		29 132 225	25 870 480
Sum egenkapital	9	36 949 225	33 687 480
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	5 959 811	3 881 432
Sum avsetning for forpliktelser		5 959 811	3 881 432
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	18 293 296	33 163 627
Leverandørgjeld	10	3 375 246	2 016 297
Betalbar skatt	4	1 811 051	0
Utbytte		6 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	16 162 100	1 339 481
Sum kortsiktig gjeld	10	45 641 693	40 519 405
Sum gjeld		51 601 504	44 400 837
Sum egenkapital og gjeld		88 550 729	78 088 317

Stjørdal, 19.04.2018
Styret i Primahus Bolig AS

Tore Haugen
styreleder

Svein Kåre Wognild
styremedlem

Joar Winther
styremedlem

Tore Welde
styremedlem

Inge Grøntvedt
daglig leder

Primahus Bolig AS



Primahus Bolig AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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 23% 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



Primahus Bolig AS

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Varer

Varer i arbeid, som i sin helhet gjelder kostnader vedrørende byggeprosjekt, er oppført til kostpris..

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Garanti

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	6 381 672	6 381 672
= Anskaffelseskost 31.12.17	6 381 672	6 381 672
= Bokført verdi 31.12.17	6 381 672	6 381 672

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Styrets leder har mottatt kr. 50 000 i styrehonorar i 2017.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	48 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	14 500
Honorar for annen rådgivning	16 750
Sum	79 750

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 811 051	0
Endring i utsatt skatt	2 078 379	2 206 966
Skattekostnad ordinært resultat	3 889 430	2 206 966

Skattepliktig inntekt:



Primahus Bolig AS

Ordinært resultat før skatt	21 151 175	14 245 212
Permanente forskjeller	-3 835 543	-4 832 441
Endring i midlertidige forskjeller	-8 769 083	-2 386 035
Mottatt konsernbidrag	0	800 000
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 000 504	-7 826 736
Skattepliktig inntekt	7 546 045	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 811 051	-200 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	200 000
Sum betalbar skatt i balansen	1 811 051	0

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

	2017	2016	Endring
Tilvirkningskontrakter	30 324 513	17 863 504	-12 461 009
Varebeholdning	0	0	-1
Gevinst – og tapskonto	-32 293	-40 366	-8 073
Avsetninger mv	-4 500 000	-800 000	3 700 000
Sum	25 792 220	17 023 138	-8 769 083
Inntektsført avsatt utbytte	120 000	150 000	30 000
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 000 504	-1 000 504
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	25 912 220	16 172 633	-9 739 587
Utsatt skatt (23 % / 24 %)	5 959 811	3 881 432	-2 078 379

Note 5 Aksjer i datterselskap

	Eier- /stemmeandel	Balanseført verdi	Resultat 2017	Egenkapital 31.12.2017
Titan Bolig AS	51 %	619 650	- 505 874	3 709 148
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS	50,5 % / 50 %	4 053 000	5 128 124	19 492 625

Note 6 Prosjekt i arbeid

Selskapets bokførte varelager består av usolgte boligprosjekter under oppføring. Beholdningen er verdsatt til anskaffelseskost. Solgte boligprosjekter under oppføring er bokført som andre kortsiktige fordringer, på grunnlag av estimert fullføringsgrad. Inntektsføringen skjer på grunnlag av salgsggrad og prosjektets forventede resultatgrad.



Primahus Bolig AS

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2017	2016
Lån til foretak i samme konsern	8 155 000	1 130 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	1 500 000	1 500 000
Sum langsiktige fordringer	9 655 000	2 630 000

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Primahus Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 333	1 000,00	2 333 000
Sum	2 333		2 333 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Prinor AS	2 333	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	2 333	100,0	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2017	2 333 000	5 484 000	25 870 480	33 687 480
Årets resultat			17 261 745	17 261 745
Utbytte			-6 000 000	-6 000 000
Tilleggsutbytte			-8 000 000	-8 000 000
Pr 31.12.2017	2 333 000	5 484 000	29 132 225	36 949 225

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2017	2016
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	8 155 000	8 155 000
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	423 558	892 081
Sum	8 578 558	9 047 081
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	92 585	477 923
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	0
Sum	92 585	477 923



Primahus Bolig AS

Note 11 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.17 og pr. 31.12.16.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 18 293 296 pr. 31.12.17 mot kr. 33 163 627 pr. 31.12.16. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 44 409 810 pr. 31.12.17 mot kr. 56 659 982 pr. 31.12.16.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 17 633 993 pr. 31.12.17 mot kr. 14 504 089 pr. 31.12.16.