



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 653 922
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIGAARDEN UTVIKLING AP 4 AS
Forretningsadresse: Skigaarden
Tindenvegen
3560 HEMSEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Håvard Teigen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 800 000	
Sum inntekter		76 800 000	
Kostnader			
Varekostnad	1	66 000 000	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	2 425 787	76 630
Sum kostnader		68 425 787	76 630
Driftsresultat		8 374 214	-76 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14	19
Sum finansinntekter		14	19
Annen rentekostnad		3 482 766	1 813 947
Annen finanskostnad			5 000
Sum finanskostnader		3 482 766	1 818 947
Netto finans		-3 482 752	-1 818 928
Ordinært resultat før skattekostnad		4 891 461	-1 895 558
Skattekostnad på resultat	3	591 721	
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	4 299 740	-1 895 558
Årsresultat		4 299 740	-1 895 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 299 740	-1 895 558
Totalresultat		4 299 740	-1 895 558
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 097 922	
Udekket tap		2 201 818	-1 895 558



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		4 299 740	-1 895 558



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	2 625 490	14 976 253
Fordringer			
Kundefordringer		76 800 000	
Konsernfordringer	4	25 931 640	23 219 430
Sum fordringer		102 731 640	23 219 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 452	3 060 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 452	3 060 056
Sum omløpsmidler		105 360 582	41 255 740
SUM EIENDELER		105 360 582	41 255 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	40 000	40 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital	6	40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udisponert resultat			
Udekket tap			2 201 818
Sum opptjent egenkapital	6		-2 201 818
Sum egenkapital	6	40 000	-2 161 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	100 263 403	43 408 108
Leverandørgjeld		780 139	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		3 177 040	9 450
Annen kortsiktig gjeld		1 100 000	
Sum kortsiktig gjeld	3	105 320 581	43 417 558
Sum gjeld		105 320 581	43 417 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 360 582	41 255 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 694763

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 653 922
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKIGAARDEN UTVIKLING AP 4 AS
Forretningsadresse: Skigaarden
Tindenvegen
3560 HEMSEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Håvard Teigen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 924 653 922
SKIGAARDEN UTVIKLING AP 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 800 000	
Sum inntekter		76 800 000	
Kostnader			
Varekostnad	1	66 000 000	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	1, 2	2 425 787	76 630
Sum kostnader		68 425 787	76 630
Driftsresultat		8 374 214	-76 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14	19
Sum finansinntekter		14	19
Annen rentekostnad		3 482 766	1 813 947
Annen finanskostnad			5 000
Sum finanskostnader		3 482 766	1 818 947
Netto finans		-3 482 752	-1 818 928
Ordinært resultat før skattekostnad		4 891 461	-1 895 558
Skattekostnad på resultat	3	591 721	
Ordinært resultat etter skattekostnad	3	4 299 740	-1 895 558
Årsresultat		4 299 740	-1 895 558
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 299 740	-1 895 558
Totalresultat		4 299 740	-1 895 558
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		2 097 922	
Udekket tap		2 201 818	-1 895 558
Sum overføringer og disponeringer		4 299 740	-1 895 558



Organisasjonsnr: 924 653 922
SKIGAARDEN UTVIKLING AP 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	2 625 490	14 976 253
Fordringer			
Kundefordringer		76 800 000	
Konsernfordringer	4	25 931 640	23 219 430
Sum fordringer		102 731 640	23 219 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 452	3 060 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 452	3 060 056
Sum omløpsmidler		105 360 582	41 255 740
SUM EIENDELER		105 360 582	41 255 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	40 000	40 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital	6	40 000	40 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat			
Udekket tap			2 201 818
Sum opptjent egenkapital	6		-2 201 818
Sum egenkapital	6	40 000	-2 161 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	100 263 403	43 408 108
Leverandørgjeld		780 139	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		3 177 040	9 450
Annen kortsiktig gjeld		1 100 000	
Sum kortsiktig gjeld	3	105 320 581	43 417 558
Sum gjeld		105 320 581	43 417 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 360 582	41 255 740



Organisasjonsnr: 924 653 922
SKIGAARDEN UTVIKLING AP 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2022

Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Org.nr.: 924 653 922



Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Resultatregnskap

	Note	.2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		76 800 000	0
Sum driftsinntekter		<u>76 800 000</u>	<u>0</u>
Varekostnad	1	66 000 000	0
Annen driftskostnad	1, 2	2 425 787	76 630
Sum driftskostnader		<u>68 425 787</u>	<u>76 630</u>
Driftsresultat		<u>8 374 214</u>	<u>-76 630</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14	19
Annen rentekostnad		3 482 766	1 813 947
Annen finanskostnad		0	5 000
Resultat av finansposter		<u>-3 482 752</u>	<u>-1 818 928</u>
Resultat før skattekostnad		4 891 461	-1 895 558
Skattekostnad på resultat	3	591 721	0
Resultat	3	<u>4 299 740</u>	<u>-1 895 558</u>
Årsresultat		4 299 740	-1 895 558
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 201 818	0
Avsatt konsernbidrag		2 097 922	0
Overført til udekket tap		0	1 895 558
Sum overføringer		<u>4 299 740</u>	<u>-1 895 558</u>



Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Balanse

Eiendeler	Note	Pr. 31.08.2022	Pr. 31.08.2021
Omløpsmidler			
Pågående prosjekter	1	2 625 490	14 976 253
Fordringer			
Kundefordringer		76 800 000	0
Konsernfordringer	4	<u>25 931 640</u>	<u>23 219 430</u>
Sum fordringer		<u>102 731 640</u>	<u>23 219 430</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 452	3 060 056
Sum omløpsmidler		<u>105 360 582</u>	<u>41 255 740</u>
Sum eiendeler		105 360 582	41 255 740

**Skigaarden Utvikling Ap 4 AS****Balanse**

Egenkapital og gjeld	Note	Pr. 31.08.2022	Pr. 31.08.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	40 000	40 000
Sum innskutt egenkapital	6	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-2 201 818
Sum opptjent egenkapital	6	<u>0</u>	<u>-2 201 818</u>
Sum egenkapital	6	<u>40 000</u>	<u>-2 161 818</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	7	100 263 403	43 408 108
Leverandørgjeld		780 139	0
Konserngjeld		3 177 040	9 450
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 100 000</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld	3	<u>105 320 581</u>	<u>43 417 558</u>
Sum gjeld		<u>105 320 581</u>	<u>43 417 558</u>
Sum egenkapital og gjeld		105 360 582	41 255 740

Hønefoss, 30.06.2023

Styret i Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Erik Håvard Teigen
styreleder

Martin Molandsveen
styremedlem

Anders Ødegaard
styremedlem

Svein Olav Braadland
styremedlem



Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Noter til årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har avvikende regnskapsår. Regnskapsåret 2022 gjelder perioden 01.09.2021-31.08.2022. Regnskapet har avvikende regnskapsår med utgangspunkt i at hoveddelen av virksomheten i konsernet Norsk Kapitalplassering AS er sesongbasert virksomhet.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Utgifter kostnadsføres i samme periode som som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tilvirkningskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter løpende avregnings metode. Metoden innebærer at estimert fortjeneste blir medtatt i periodens inntekt i takt med ferdigstilling av de enkelte prosjektene. Inntektsføringen skal reflektere opptjeningen, det vil si hvilken verdiskapning som har skjedd i perioden, og er uavhengig av periodens fakturerte inntekter. Tilvirkningskontrakter behandles som en anleggskontrakt og behandles etter samme prinsipper som varelager.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Tomter avskrives ikke.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.



Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Prosjekter

Prosjektresultat pr 31..08.2022

	Inntekter	Kostnader	Resultat
Pr 1. september 2021	0	0	0
Påløpt i år	76 800 000	66 000 000	10 800 000
Pr 31.8.2022	76 800 000	66 000 000	10 800 000

Inntektsføring er skjedd iht fullføringsgrad

Balanseføring pågående prosjekter

Aktiverte kostnader pr 1/9-2021	14 976 253
Tilgang prosjektkostnader	53 649 237
Periodiserte prosjektkostnader	- 66 000 000
Aktiverte prosjektkostnader pr 31.8.2022	2 625 490

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Selskapet har ingen ansatte, det har ikke vært ubetalt lønn eller godtgjørelser i 2021/2022.

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 29 375 inkl. MVA.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 10 625 inkl. MVA.

**Skigaarden Utvikling Ap 4 AS**

Noter til årsregnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	591 721	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	591 721	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 891 461	-1 895 558
Permanente forskjeller	0	-5 570
Avgitt konsernbidrag	-2 689 643	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 201 818	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 901 128
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	591 721	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-591 721	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 201 818	-2 201 818
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 201 818	2 201 818
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Konsernmellomværende pr. 31.08.2022

Selskap:	Fordring:	Gjeld:	Leverandørgjeld:
Fjellteigen AS	25 013 236	0	0
Skigaarden Utvikling Ap 5 AS	293 404	0	0
Tinden Entreprenør AS	625 000	0	0
Skigaarden Utvikling Ap 8 AS		-487 397	0
Totalt:	25 931 640	-487 397	0



Skigaarden Utvikling Ap 4 AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Skigaarden Utvikling Ap 4 AS pr. 31.08 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	40	1 000,0	40 000
Sum	40		40 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.08 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Skigaarden Utvikling Holding AS	40	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen EK	Sum
Egenkapital 1. september 2021	40 000	-2 201 818	0	-2 161 818
Avgitt konsernbidrag		-2 097 922		-2 097 922
Årets resultat		4 299 740	0	4 299 740
Egenkapital 31. august 2022	40 000	0	0	40 000

Styret har vurdert at forutsetning om fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Note 7 Byggelån

Gjelden er byggelån i forbindelse med utvikling av leiligheter for salg

Sikkerhet er stilt prosjektet og nedbetales i forbindelse med oppgjør for salg av leilighetene.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Skigaarden Utvikling AP 4 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skigaarden Utvikling AP 4 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 299 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. august 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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>

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

OSLO, 27. juli 2022

Unic Revisjon AS

Herman Olav Grøv
statsautorisert revisor