



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 631 847
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRIMAHUS BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Primahus Byggservice
Kirkevegen 7
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Joar Winther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		55 310 282	126 067 889
Annen driftsinntekt		350 363	71 434
Sum inntekter		55 660 645	126 139 323
Kostnader			
Varekostnad		45 198 104	106 047 512
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	147 226	
Annen driftskostnad		2 031 274	1 164 790
Sum kostnader		47 547 753	107 383 452
Driftsresultat		8 112 891	18 755 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 372	42 000
Annen renteinntekt		99 476	49 248
Annen finansinntekt		22 677 350	5 120 000
Sum finansinntekter		23 116 198	5 211 248
Rentekostnad til foretak i samme konsern			17 000
Annen rentekostnad		1 230 181	2 797 406
Annen finanskostnad			1 539
Sum finanskostnader		1 230 181	2 815 944
Netto finans		21 886 017	2 395 304
Ordinært resultat før skattekostnad		29 998 908	21 151 175
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 612 633	3 889 430
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 386 275	17 261 745
Årsresultat	8	28 386 275	17 261 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 386 275	17 261 745



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Totalresultat		28 386 275	17 261 745
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		65 000 000	14 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 613 725	3 261 745
Sum overføringer og disponeringer		28 386 275	17 261 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			4 907 650
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	1 780 000	8 155 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Obligasjoner			1 500 000
Andre fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		1 780 000	14 562 650
Sum anleggsmidler		1 780 000	20 944 322
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 10	17 391 772	10 557 810
Sum varer		17 391 772	10 557 810
Fordringer			
Kundefordringer	9		1 770 207
Andre fordringer	5, 9, 10	1 792 204	39 297 426
Konsernfordringer		5 000 000	
Sum fordringer	9	6 792 204	41 067 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 644 226	15 980 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 644 226	15 980 964
Sum omløpsmidler		31 828 202	67 606 407
SUM EIENDELER		33 608 202	88 550 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		461 501	29 132 225
Sum opptjent egenkapital		461 501	29 132 225

Sum egenkapital

8	2 794 501	36 949 225
---	------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	1 906 327	5 959 811
Sum avsetninger for forpliktelser		1 906 327	5 959 811

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10		
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10		
Sum langsiktig gjeld		1 906 327	5 959 811

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 489 697	18 293 296
Leverandørgjeld	9	2 446 739	3 375 246
Betalbar skatt	4	4 907 117	1 811 051
Utbytte			6 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen kortsiktig gjeld	9	12 063 821	16 162 100
Sum kortsiktig gjeld	9	28 907 375	45 641 693
Sum gjeld		30 813 702	51 601 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 608 202	88 550 729



ÅRSREGNSKAP 2018

PRIMAHUS BOLIG AS

ORG NR 984 631 847



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

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 ned fra kr. 126 139 323 i 2017 til kr. 55 660 645 i 2018. Driftsresultatet gikk ned fra kr. 18 755 871 i 2017 til kr. 8 112 891 i 2018.

Likviditeten er tilfredsstillende. Egenkapitalen utgjør 8,3 % av totalkapitalen pr. 31.12.18 mot 41,7 % pr. 31.12.17. Nedgangen skyldes utdeling av 65 millioner kroner i utbytte til morselskapet.

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

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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. Selskapet opererer i en mannsdominert bransje, og styret anser det ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til likestilling.

Diskriminering

Selskapet har etablert etiske retningslinjer som blant annet skal hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Ytre miljø

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Selv med en forsiktig korreksjon av boligprisveksten høsten 2017 har boligmarkedet hatt sammenhengende økning etter nedgangen som følge av finanskrisen i 2009. Selskapet har klart å opprettholde sin markedsandel i 2018. Det er fortsatt høy aktivitet i det private boligmarkedet, og de generelle markedsutsiktene for årene fremover betraktes som gode. Usikkerhet knyttet til tidspunkt for oppstart av nye planlagte prosjekt medfører likevel at konsernet forventer en midlertidig nedgang i aktiviteten i 2019.

Selskapets finansielle og likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende, og det samme gjelder selskapets øvrige kritiske suksessfaktorer.

Finansiell markedsrisiko

Virksomheten foregår bare i Norge, og det foreligger ingen valutarisiko. Selskapets lån er i norske kroner. Selskapets politikk er at en ikke skal binde rentene på langsiktige lån. Det vil ikke få alvorlige konsekvenser for selskapet om lånerenten stiger betydelig. Kredittrisikoen er svært begrenset da selskapet ikke har noen dominerende kunder. Likviditetsrisiko er også begrenset.

Årsresultat og disponering



Årsresultatet på 28 386 275 foreslås disponert slik:

Tilleggsutbytte	kr.	15 000 000
Ekstraordinært utbytte	kr.	50 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr.	36 613 725
Totalt disponert	kr.	28 386 275

Fri egenkapital pr. 31.12.18

Selskapets frie egenkapital utgjør kr. 67 794 501 før utdeling av utbytte og kr. 2 794 501 etter utdeling til utbytte.

Egenkapitalsituasjonen i selskapet anses tilfredsstillende og utdeling med 65 millioner kroner i utbytte svekker ikke selskapets økonomiske stilling.

Stjørdal, 21. mars 2019

Tore Haugen
Styrets leder

Svein Kåre Wognild
Styremedlem

Joar Winther
Styremedlem/daglig leder

Tore Welde
Styremedlem



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2018	31.12.2017
Salgsinntekt		55 310 282	126 067 889
Annen driftsinntekt		350 363	71 434
Sum driftsinntekter		55 660 645	126 139 323
Varekostnad		45 198 104	106 047 512
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	147 226	0
Annen driftskostnad		2 031 274	1 164 790
Sum driftskostnader		47 547 753	107 383 452
Driftsresultat		8 112 891	18 755 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 372	42 000
Annen renteinntekt		99 476	49 248
Annen finansinntekt		22 677 350	5 120 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	17 000
Annen rentekostnad		1 230 181	2 797 406
Annen finanskostnad		0	1 539
Resultat av finansposter		21 886 017	2 395 304
Ordinært resultat før skattekostnad		29 998 908	21 151 175
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 612 633	3 889 430
Årsresultat	8	28 386 275	17 261 745
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	6 000 000
Tilleggsutbytte		15 000 000	8 000 000
Ekstraordinært utbytte		50 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	11 261 745
Overført fra annen egenkapital		36 613 725	8 000 000
Sum overføringer		28 386 275	17 261 745



Balanse

Eiendeler	Note	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	6 381 672
Sum varige driftsmidler	2	0	6 381 672
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	4 907 650
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	1 780 000	8 155 000
Andre langsiktige fordringer		0	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 780 000	14 562 650
Sum anleggsmidler		1 780 000	20 944 322
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	5, 10	17 391 772	10 557 810
Sum varer		17 391 772	10 557 810
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	1 770 207
Andre kortsiktige fordringer	5, 9, 10	1 792 204	39 297 426
Konsernfordringer		5 000 000	0
Sum fordringer	9	6 792 204	41 067 633
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 644 226	15 980 964
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		7 644 226	15 980 964
Sum omløpsmidler		31 828 202	67 606 407
Sum eiendeler		33 608 202	88 550 729



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	2 333 000	2 333 000
Overkurs		0	4 876 000
Annen innskutt egenkapital		0	608 000
Sum innskutt egenkapital		2 333 000	7 817 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		461 501	29 132 225
Sum opptjent egenkapital		461 501	29 132 225
Sum egenkapital	8	2 794 501	36 949 225
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 906 327	5 959 811
Sum avsetning for forpliktelser		1 906 327	5 959 811
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 489 697	18 293 296
Leverandørgjeld	9	2 446 739	3 375 246
Betalbar skatt	4	4 907 117	1 811 051
Utbytte		0	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9	12 063 821	16 162 100
Sum kortsiktig gjeld	9	28 907 375	45 641 693
Sum gjeld		30 813 702	51 601 504
Sum egenkapital og gjeld		33 608 202	88 550 729

Stjørdal, 21.03.2019
Styret i Primahus Bolig AS

Tore Haugen
styreleder

Svein Kåre Wognild
styremedlem

Joar Winther
Styremedlem / daglig leder

Tore Welde
styremedlem



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 tilvirkningsprosjekter (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. 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.

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.



Primahus Bolig AS

Garanti

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	6 381 672	6 381 672
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	7 606 554	7 606 554
- Avgang i året	13 988 226	13 988 226
= Anskaffelseskost 31.12.18	0	0
= Bokført verdi 31.12.18	0	0
Årets ordinære avskrivninger	147 226	147 226
Økonomisk levetid	50 år	

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. 150 000 i styrehonorar i 2018.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	90 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	15 000
Honorar for bistand og revisjon mellombalanse	57 500
Honorar for annen rådgivning	3 750
Sum	166 750

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 666 117	1 811 051
Endring i utsatt skatt	-4 053 484	2 078 379
Skattekostnad ordinært resultat	1 612 633	3 889 430
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	29 998 908	21 151 175
Permanente forskjeller	-22 490 714	-3 835 543
Endring i midlertidige forskjeller	17 127 098	-8 769 083
Avgitt konsernbidrag	-3 300 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 000 504
Skattepliktig inntekt	21 335 293	7 546 045



Primahus Bolig AS

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	5 666 117	1 811 051
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-759 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	4 907 117	1 811 051

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

	2018	2017	Endring
Tilvirkningskontrakter	13 451 538	30 324 513	16 872 975
Varebeholdning	0	0	1
Gevinst – og tapskonto	-336 416	-32 293	304 123
Avsetninger mv	-4 450 000	-4 500 000	-50 000
Sum	8 665 122	25 792 220	17 127 098
Inntektsført avsatt utbytte	0	120 000	120 000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 665 122	25 912 220	17 247 098
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	1 906 327	5 959 811	4 053 484

Note 5 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.

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	1 780 000	8 155 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	1 500 000
Sum langsiktige fordringer	1 780 000	9 655 000

Note 7 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



Primahus Bolig AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	2 333 000	5 484 000	29 132 225	36 949 225
Årets resultat			28 386 275	28 386 275
Tilleggsutbytte			- 15 000 000	-15 000 000
Ekstraordinært utbytte		- 5 484 000	- 44 516 000	-50 000 000
Mottatt konsernbidrag			5 000 000	5 000 000
Avgitt konsernbidrag			- 2 541 000	-2 541 000
Pr 31.12.2018	2 333 000	0	461 501	2 794 501

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 780 000	1 780 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 000 000	423 558
Sum	6 780 000	2 203 558
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	915 205	92 595
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 886 714	0
Sum	4 801 919	92 595

Note 10 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.18 og pr. 31.12.17.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 9 489 697 pr. 31.12.18 mot kr. 18 293 296 pr. 31.12.17. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 9 952 633 pr. 31.12.18 mot kr. 44 409 810 pr. 31.12.17.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 20 700 993 pr. 31.12.18 mot kr. 17 633 993 pr. 31.12.17.



ÅRSREGNSKAP 2018

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.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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 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.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om 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 bokføringskikk i Norge.

Stjørdal, 21. mars 2019
BDO AS


Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2018

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 ned fra kr. 126 139 323 i 2017 til kr. 55 660 645 i 2018. Driftsresultatet gikk ned fra kr. 18 755 871 i 2017 til kr. 8 112 891 i 2018.

Likviditeten er tilfredsstillende. Egenkapitalen utgjør 8,3 % av totalkapitalen pr. 31.12.18 mot 41,7 % pr. 31.12.17. Nedgangen skyldes utdeling av 65 millioner kroner i utbytte til morselskapet.

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

Fortsatt drift

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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. Selskapet opererer i en mannsdominert bransje, og styret anser det ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til likestilling.

Diskriminering

Selskapet har etablert etiske retningslinjer som blant annet skal hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Ytre miljø

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Selv med en forsiktig korreksjon av boligprisveksten høsten 2017 har boligmarkedet hatt sammenhengende økning etter nedgangen som følge av finanskrisen i 2009. Selskapet har klart å opprettholde sin markedsandel i 2018. Det er fortsatt høy aktivitet i det private boligmarkedet, og de generelle markedsutsiktene for årene fremover betraktes som gode. Usikkerhet knyttet til tidspunkt for oppstart av nye planlagte prosjekt medfører likevel at konsernet forventer en midlertidig nedgang i aktiviteten i 2019.

Selskapets finansielle og likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende, og det samme gjelder selskapets øvrige kritiske suksessfaktorer.

Finansiell markedsrisiko

Virksomheten foregår bare i Norge, og det foreligger ingen valutarisiko. Selskapets lån er i norske kroner. Selskapets politikk er at en ikke skal binde rentene på langsiktige lån. Det vil ikke få alvorlige konsekvenser for selskapet om lånerenten stiger betydelig. Kredittrisikoen er svært begrenset da selskapet ikke har noen dominerende kunder. Likviditetsrisiko er også begrenset.



Årsresultat og disponering

Årsresultatet på 28 386 275 foreslås disponert slik:

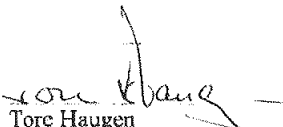
Tilleggsutbytte	kr.	15 000 000
Ekstraordinært utbytte	kr.	50 000 000
Overført fra annen egenkapital	kr.	36 613 725
Totalt disponert	kr.	28 386 275


Fri egenkapital pr. 31.12.18

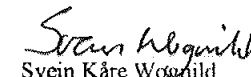
Selskapets frie egenkapital utgjør kr. 67 794 501 før utdeling av utbytte og kr. 2 794 501 etter utdeling til utbytte.

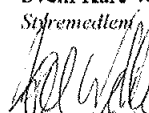
Egenkapitalsituasjonen i selskapet anses tilfredsstillende og utdeling med 65 millioner kroner i utbytte svekker ikke selskapets økonomiske stilling.

Stjørdal, 21. mars 2019


Tore Haugen
Styrets leder


Joar Winther
Styremedlem/daglig leder


Svein Kåre Wogndal
Styremedlem


Tore Welde
Styremedlem



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2018	31.12.2017
Salgsinntekt		55 310 282	126 067 889
Annen driftsinntekt		350 363	71 434
Sum driftsinntekter		55 660 645	126 139 323
Varekostnad		45 198 104	106 047 512
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	147 226	0
Annen driftskostnad		2 031 274	1 164 790
Sum driftskostnader		47 547 753	107 383 452
Driftsresultat		8 112 891	18 755 871
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		339 372	42 000
Annen renteinntekt		99 476	49 248
Annen finansinntekt		22 677 350	5 120 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	17 000
Annen rentekostnad		1 230 181	2 797 406
Annen finanskostnad		0	1 539
Resultat av finansposter		21 886 017	2 395 304
Ordinært resultat før skattekostnad		29 998 908	21 151 175
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 612 633	3 889 430
Årsresultat	8	28 386 275	17 261 745
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	6 000 000
Tilleggsutbytte		15 000 000	8 000 000
Ekstraordinært utbytte		50 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	11 261 745
Overført fra annen egenkapital		36 613 725	8 000 000
Sum overføringer		28 386 275	17 261 745



Balanse


Eiendeler	Note	31.12.2018	31.12.2017
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	0	6 381 672
Sum varige driftsmidler	2	<u>0</u>	<u>6 381 672</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	4 907 650
Lån til foretak i samme konsern	6, 9	1 780 000	8 155 000
Andre langsiktige fordringer		0	1 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 780 000</u>	<u>14 562 650</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 780 000</u>	<u>20 944 322</u>
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	5, 10	17 391 772	10 557 810
Sum varer		<u>17 391 772</u>	<u>10 557 810</u>
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	1 770 207
Andre kortsiktige fordringer	5, 9, 10	1 792 204	39 297 426
Konsernfordringer		5 000 000	0
Sum fordringer	9	<u>6 792 204</u>	<u>41 067 633</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 644 226	15 980 964
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>7 644 226</u>	<u>15 980 964</u>
Sum omløpsmidler		<u>31 828 202</u>	<u>67 606 407</u>
Sum eiendeler		<u>33 608 202</u>	<u>88 550 729</u>

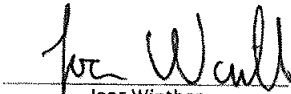


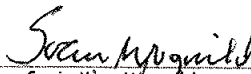
Balanse


Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	2 333 000	2 333 000
Overkurs		0	4 876 000
Annen innskutt egenkapital		0	608 000
Sum innskutt egenkapital		2 333 000	7 817 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		461 501	29 132 225
Sum opptjent egenkapital		461 501	29 132 225
Sum egenkapital	8	2 794 501	36 949 225
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 906 327	5 959 811
Sum avsetning for forpliktelser		1 906 327	5 959 811
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	9 489 697	18 293 296
Leverandørgjeld	9	2 446 739	3 375 246
Betalbar skatt	4	4 907 117	1 811 051
Utbytte		0	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld	9	12 063 821	16 162 100
Sum kortsiktig gjeld	9	28 907 375	45 641 693
Sum gjeld		30 813 702	51 601 504
Sum egenkapital og gjeld		33 608 202	88 550 729

Stjørdal, 21.03.2019
Styret i Primahus Bolig AS


Tore Haugen
styreleder


Joar Winther
Styremedlem / daglig leder


Svein Kåre Wogndal
styremedlem


Tore Welde
styremedlem

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 forpliktelsr 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 tilvirkningsprosjekter (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. 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.

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.



Primahus Bolig AS

Garanti

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.18	6 381 672	6 381 672
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	7 606 554	7 606 554
- Avgang i året	13 988 226	13 988 226
= Anskaffelseskost 31.12.18	0	0
= Bokført verdi 31.12.18	0	0
Årets ordinære avskrivninger	147 226	147 226
Økonomisk levetid	50 år	

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

Selskapet ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Styrets leder har mottatt kr. 150 000 i styrehonorar i 2018.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	90 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	15 000
Honorar for bistand og revisjon mellombalanse	57 500
Honorar for annen rådgivning	3 750
Sum	166 750

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 666 117	1 811 051
Endring i utsatt skatt	-4 053 484	2 078 379
Skattekostnad ordinært resultat	1 612 633	3 889 430
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	29 998 908	21 151 175
Permanente forskjeller	-22 490 714	-3 835 543
Endring i midlertidige forskjeller	17 127 098	-8 769 083
Avgitt konsernbidrag	-3 300 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 000 504
Skattepliktig inntekt	21 335 293	7 546 045



Primahus Bolig AS

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 666 117	1 811 051
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-759 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	4 907 117	1 811 051

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

	2018	2017	Endring
Tilvirkningskontrakter	13 451 538	30 324 513	16 872 975
Varebeholdning	0	0	1
Gevinst – og tapskonto	-336 416	-32 293	304 123
Avsetninger mv	-4 450 000	-4 500 000	-50 000
Sum	8 665 122	25 792 220	17 127 098
Inntektsført avsatt utbytte	0	120 000	120 000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	8 665 122	25 912 220	17 247 098
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	1 906 327	5 959 811	4 053 484

Note 5 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.

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	1 780 000	8 155 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	1 500 000
Sum langsiktige fordringer	1 780 000	9 655 000

Note 7 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



Primahus Bolig AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	2 333 000	5 484 000	29 132 225	36 949 225
Årets resultat			28 386 275	28 386 275
Tilleggsutbytte			- 15 000 000	-15 000 000
Ekstraordinært utbytte		- 5 484 000	- 44 516 000	-50 000 000
Mottatt konsernbidrag			5 000 000	5 000 000
Avgitt konsernbidrag			- 2 541 000	-2 541 000
Pr 31.12.2018	2 333 000	0	461 501	2 794 501

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 780 000	1 780 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 000 000	423 558
Sum	6 780 000	2 203 558
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	915 205	92 595
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 886 714	0
Sum	4 801 919	92 595

Note 10 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.18 og pr. 31.12.17.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 9 489 697 pr. 31.12.18 mot kr. 18 293 296 pr. 31.12.17. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 9 952 633 pr. 31.12.18 mot kr. 44 409 810 pr. 31.12.17.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 20 700 993 pr. 31.12.18 mot kr. 17 633 993 pr. 31.12.17.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Primahus Bolig AS

	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		29 998 908	21 151 175
Periodens betalte skatter		-1 811 051	-
Ordinære avskrivninger		147 226	-
Endring varelager		-6 833 962	36 081 692
Endring kundefordringer		1 770 207	-1 760 436
Endring leverandørgjeld		-928 507	1 358 949
Endring i andre tidsavgrensninger		20 210 995	-20 592 481
<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>		42 553 816	36 238 899
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetaling ved kjøp av verdipapirer		-3 700 000	-235 000
Innbetalinger ved salg av verdipapirer		31 285 000	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-7 606 554	-6 381 672
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		13 841 000	-
Utbetaling/innbetalinger på langsiktige lånefordringer		7 875 000	-7 025 000
<i>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>		14 109 446	-13 641 672
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetaling av utbytte		-65 000 000	-14 000 000
<i>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>		-65 000 000	-14 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8 336 738	8 597 227
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.		15 980 964	7 383 737
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	1	7 644 226	15 980 964

Note 1

I posten inngår innstående på bankkonto, herunder bundne skattetrekkmidler med kr. 0.

Primahus Bolig AS