



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2020

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		14 614 516	55 310 282
Annen driftsinntekt			350 363
Sum inntekter		14 614 516	55 660 645
Kostnader			
Varekostnad		14 650 655	45 198 104
Lønnskostnad	2	131 215	171 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			147 226
Annen driftskostnad		2 009 756	2 031 274
Sum kostnader		16 791 625	47 547 753
Driftsresultat		-2 177 109	8 112 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 000	339 372
Annen renteinntekt		26 616	99 476
Annen finansinntekt			22 677 350
Sum finansinntekter		66 616	23 116 198
Annen rentekostnad		489 108	1 230 181
Annen finanskostnad		172	
Sum finanskostnader		489 280	1 230 181
Netto finans		-422 665	21 886 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 599 774	29 998 908
Skattekostnad på ordinært resultat	3	213 272	1 612 633
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 813 046	28 386 275
Årsresultat	7	-2 813 046	28 386 275
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 813 046	28 386 275
Totalresultat		-2 813 046	28 386 275



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			65 000 000
Konsernbidrag		-2 650 440	-2 459 000
Overført fra annen egenkapital		-162 606	-34 154 725
Sum overføringer og disponeringer		-2 813 046	28 386 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	3 150 125	1 780 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum finansielle anleggsmidler		3 150 125	1 780 000
Sum anleggsmidler		3 150 125	1 780 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	4, 9	4 859 314	17 391 772
Sum varer		4 859 314	17 391 772
Fordringer			
Kundefordringer	8	39 506	
Andre kortsiktige fordringer	4, 8, 9	710 569	1 792 204
Konsernfordringer		5 500 000	5 000 000
Sum fordringer	8	6 250 075	6 792 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 429 537	7 644 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 429 537	7 644 226
Sum omløpsmidler		12 538 925	31 828 202
SUM EIENDELER		15 689 050	33 608 202

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	2 333 000	2 333 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		2 333 000	2 333 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		298 894	461 501
Sum opptjent egenkapital		298 894	461 501
Sum egenkapital	7	2 631 894	2 794 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		1 906 327
Sum avsetninger for forpliktelser			1 906 327
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9		
Sum langsiktig gjeld		0	1 906 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 715 604	9 489 697
Leverandørgjeld	8	544 209	2 446 739
Betalbar skatt	3	1 315 877	4 907 117
Kortsiktig konserngjeld		3 858 687	3 886 714
Annen kortsiktig gjeld	8	4 622 778	8 177 107
Sum kortsiktig gjeld	8	13 057 156	28 907 375
Sum gjeld		13 057 156	30 813 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 689 050	33 608 202



ÅRSREGNSKAP 2019

PRIMAHUS BOLIG AS

ORG NR 984 631 847



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019

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. 55 660 645 i 2018 til kr. 14 614 516 i 2019. Driftsresultatet gikk ned fra kr. 8 112 891 i 2018 til - kr. 2 177 109 i 2019.

Likviditeten er noe anstrengt. Egenkapitalen utgjør 16,8 % av totalkapitalen pr. 31.12.19 mot 8,3 % pr. 31.12.18. Økningen skyldes mottatt konsernbidrag og redusert balansesum.

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 2019 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har kjøpt 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. Selskapet opererer i en mannsdominert bransje, og styret anser det ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til likestilling.

Diskriminering

Konsernet 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

Boligmarkedet har hatt en nesten sammenhengende økning etter nedgangen som følge av finanskrisen i 2009. Selskapet har ikke hatt noen store prosjekt i 2019, og har redusert sin markedsandel. 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 selskapet forventer lavere aktivitet også i 2020.

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. Kreditrisikoen er svært begrenset da selskapet ikke har noen dominerende kunder. Likviditetsrisiko er også begrenset.

Årsresultat og disponering

Årsunderskuddet på kr. 2 813 046 foreslås dekket slik:

Netto mottatt konsernbidrag	kr.	2 497 867
Overført til annen egenkapital	kr.	315 179
Totalt disponert	kr.	2 813 046

Fri egenkapital pr. 31.12.19

Selskapets frie egenkapital utgjør kr. 464 454.

Egenkapitalsituasjonen i selskapet anses tilfredsstillende.

Stjørdal, 1. april 2020

Tore Haugen
Styrets leder

Svein Kåre Wognild
Styremedlem

Joar Winther
Styremedlem

Tore Welde
Styremedlem



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2019	31.12.2018
Salgsinntekt		14 614 516	55 310 282
Annen driftsinntekt		0	350 363
Sum driftsinntekter		14 614 516	55 660 645
Varekostnad		14 650 655	45 198 104
Lønnskostnad	2	131 215	171 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	147 226
Annen driftskostnad		2 009 756	2 031 274
Sum driftskostnader		16 791 625	47 547 753
Driftsresultat		-2 177 109	8 112 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 000	339 372
Annen renteinntekt		26 616	99 476
Annen finansinntekt		0	22 677 350
Annen rentekostnad		489 108	1 230 181
Annen finanskostnad		172	0
Resultat av finansposter		-422 665	21 886 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 599 774	29 998 908
Skattekostnad på ordinært resultat	3	213 272	1 612 633
Årsresultat	7	-2 813 046	28 386 275
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	15 000 000
Ekstraordinært utbytte		0	50 000 000
Mottatt konsernbidrag		5 500 000	5 000 000
Avsatt konsernbidrag		2 849 560	2 541 000
Overført fra annen egenkapital		162 606	34 154 725
Sum overføringer		-2 813 046	28 386 275



Balanse

Eiendeler	Note	31.12.2019	31.12.2018
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	3 150 125	1 780 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 150 125</u>	<u>1 780 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 150 125</u>	<u>1 780 000</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 9	4 859 314	17 391 772
Sum varer		<u>4 859 314</u>	<u>17 391 772</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	39 506	0
Andre kortsiktige fordringer	4, 8, 9	710 569	1 792 204
Konsernfordringer		5 500 000	5 000 000
Sum fordringer	8	<u>6 250 075</u>	<u>6 792 204</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 429 537	7 644 226
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 429 537</u>	<u>7 644 226</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 538 925</u>	<u>31 828 202</u>
Sum eiendeler		<u>15 689 050</u>	<u>33 608 202</u>



Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	2 333 000	2 333 000
Sum innskutt egenkapital		2 333 000	2 333 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		298 894	461 501
Sum opptjent egenkapital		298 894	461 501
Sum egenkapital	7	2 631 894	2 794 501
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelseser</i>			
Utsatt skatt	3	0	1 906 327
Sum avsetning for forpliktelseser		0	1 906 327
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 715 604	9 489 697
Leverandørgjeld	8	544 209	2 446 739
Betalbar skatt	3	1 315 877	4 907 117
Kortsiktig konserngjeld		3 858 687	3 886 714
Annen kortsiktig gjeld	8	4 622 778	8 177 107
Sum kortsiktig gjeld	8	13 057 156	28 907 375
Sum gjeld		13 057 156	30 813 702
Sum egenkapital og gjeld		15 689 050	33 608 202

Stjørdal, 01.04.2020
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.



Primahus Bolig AS

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 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 er godtgjort med kr. 100 000 og øvrige styremedlemmer er godtgjort med kr. 15 000 i styrehonorar i 2019.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	78 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	15 000
Sum	93 500

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 119 599	5 666 117
Endring i utsatt skatt	-1 906 327	-4 053 484
Skattekostnad ordinært resultat	213 272	1 612 633
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 599 774	29 998 908
Permanente forskjeller	50 062	-22 490 714
Endring i midlertidige forskjeller	12 184 255	17 127 098
Avgitt konsernbidrag	-3 653 282	-3 300 000
Skattepliktig inntekt	5 981 261	21 335 293
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 119 599	5 666 117
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-803 722	-759 000
Sum betalbar skatt i balansen	1 315 877	4 907 117

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

	2019	2018	Endring
--	------	------	---------



Primahus Bolig AS

Tilvirkningskontrakter	0	13 451 538	13 451 538
Gevinst – og tapskonto	-269 133	-336 416	-67 283
Avsetninger mv	-3 250 000	-4 450 000	-1 200 000
Sum	-3 519 133	8 665 122	12 184 255
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 519 133	0	-3 519 133
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	8 665 122	8 665 122
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	1 906 327	1 906 327

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

Note 4 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 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	3 150 125	1 780 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	0
Sum langsiktige fordringer	3 150 125	1 780 000

Note 6 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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	2 333 000	0	461 501	2 794 501
Årets resultat			-2 813 046	-2 813 046
Mottatt konsernbidrag			5 500 000	5 500 000
Avgitt konsernbidrag			- 3 002 133	-3 002 133
Pr 31.12.2019	2 333 000	0	146 321	2 479 321

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	3 150 125	3 150 125
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 500 000	5 000 000
Sum	8 650 125	8 150 125
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	915 205
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 858 687	3 886 714
Sum	3 858 687	4 801 919

Note 10 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.19 og pr. 31.12.18.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 2 715 604 pr. 31.12.19 mot kr. 9 489 697 pr. 31.12.18. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 4 859 314 pr. 31.12.19 mot kr. 9 952 633 pr. 31.12.18.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 19 480 993 pr. 31.12.19 mot kr. 20 700 993 pr. 31.12.18.



ÅRSREGNSKAP 2019

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 årsregnskapet til Primahus Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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. Betyggende 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 andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stjørdal, 1. april 2020

BDO AS

Lars Terje Klæth

statsautorisert revisor



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2019

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. 55 660 645 i 2018 til kr. 14 614 516 i 2019. Driftsresultatet gikk ned fra kr. 8 112 891 i 2018 til - kr. 2 177 109 i 2019.

Likviditeten er noe anstrengt. Egenkapitalen utgjør 16,8 % av totalkapitalen pr. 31.12.19 mot 8,3 % pr. 31.12.18. Økningen skyldes mottatt konsernbidrag og redusert balansesum.

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 2019 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø

Selskapet har kjøpt 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. Selskapet opererer i en mannsdominert bransje, og styret anser det ikke nødvendig å iverksette tiltak i forhold til likestilling.

Diskriminering

Konsernet 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 forurensar det ytre miljø i betydelig grad.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Boligmarkedet har hatt en nesten sammenhengende økning etter nedgangen som følge av finanskrisen i 2009. Selskapet har ikke hatt noen store prosjekt i 2019, og har redusert sin markedsandel. 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 selskapet forventer lavere aktivitet også i 2020.

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

Årsunderskuddet på kr. 2 813 046 foreslås dekket slik:

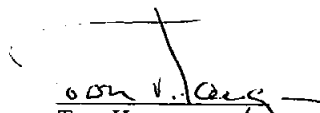
Netto mottatt konsernbidrag	kr.	2 497 867
Overført til annen egenkapital	kr.	315 179
Totalt disponert	kr.	2 813 046

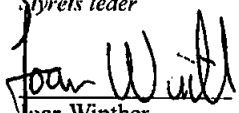
Fri egenkapital pr. 31.12.19

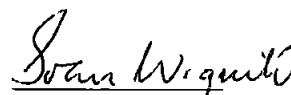
Selskapets frie egenkapital utgjør kr. 464 454.

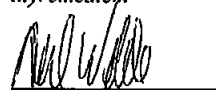
Egenkapitalsituasjonen i selskapet anses tilfredsstillende.

Stjørdal, 1. april 2020


Tore Haugen
Styrets leder


Joar Winther
Styremedlem


Svein Kåre Wognild
Styremedlem


Tore Welde
Styremedlem



Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	31.12.2019	31.12.2018
Salgsinntekt		14 614 516	55 310 282
Annen driftsinntekt		0	350 363
Sum driftsinntekter		14 614 516	55 660 645
Varekostnad		14 650 655	45 198 104
Lønnskostnad	2	131 215	171 150
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	147 226
Annen driftskostnad		2 009 756	2 031 274
Sum driftskostnader		16 791 625	47 547 753
Driftsresultat		-2 177 109	8 112 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		40 000	339 372
Annen renteinntekt		26 616	99 476
Annen finansinntekt		0	22 677 350
Annen rentekostnad		489 108	1 230 181
Annen finanskostnad		172	0
Resultat av finansposter		-422 665	21 886 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 599 774	29 998 908
Skattekostnad på ordinært resultat	3	213 272	1 612 633
Årsresultat	7	-2 813 046	28 386 275
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	15 000 000
Ekstraordinært utbytte		0	50 000 000
Mottatt konsernbidrag		5 500 000	5 000 000
Avsatt konsernbidrag		2 849 560	2 541 000
Overført fra annen egenkapital		162 606	34 154 725
Sum overføringer		-2 813 046	28 386 275



Balanse

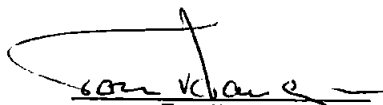
Eiendeler	Note	31.12.2019	31.12.2018
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	3 150 125	1 780 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 150 125</u>	<u>1 780 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 150 125</u>	<u>1 780 000</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 9	4 859 314	17 391 772
Sum varer		<u>4 859 314</u>	<u>17 391 772</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	39 506	0
Andre kortsiktige fordringer	4, 8, 9	710 569	1 792 204
Konsernfordringer		5 500 000	5 000 000
Sum fordringer	8	<u>6 250 075</u>	<u>6 792 204</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 429 537	7 644 226
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 429 537</u>	<u>7 644 226</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 538 925</u>	<u>31 828 202</u>
Sum eiendeler		<u>15 689 050</u>	<u>33 608 202</u>

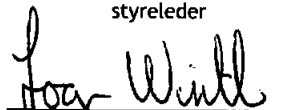



Balanse

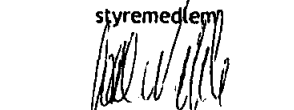
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	2 333 000	2 333 000
Sum innskutt egenkapital		<u>2 333 000</u>	<u>2 333 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		298 894	461 501
Sum opptjent egenkapital		<u>298 894</u>	<u>461 501</u>
Sum egenkapital	7	<u>2 631 894</u>	<u>2 794 501</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	3	0	1 906 327
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 906 327</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 715 604	9 489 697
Leverandørgjeld	8	544 209	2 446 739
Betalbar skatt	3	1 315 877	4 907 117
Kortsiktig konserngjeld		3 858 687	3 886 714
Annen kortsiktig gjeld	8	4 622 778	8 177 107
Sum kortsiktig gjeld	8	<u>13 057 156</u>	<u>28 907 375</u>
Sum gjeld		<u>13 057 156</u>	<u>30 813 702</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>15 689 050</u>	<u>33 608 202</u>

Stjørdal, 01.04.2020
Styret i Primahus Bolig AS


Tore Hauger
styreleder


Joar Winther
Styremedlem / daglig leder


Svein Kåre Wognild
styremedlem


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.



Primahus Bolig AS

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 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 er godtgjort med kr. 100 000 og øvrige styremedlemmer er godtgjort med kr. 15 000 i styrehonorar i 2019.

Ytelser til revisor	Godtgjørelse
Honorar for ordinær revisjon	78 500
Honorar for teknisk bistand med årsregnskapet	15 000
Sum	93 500

Alle beløp er opplyst eksklusiv merverdiavgift.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 119 599	5 666 117
Endring i utsatt skatt	-1 906 327	-4 053 484
Skattekostnad ordinært resultat	213 272	1 612 633
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 599 774	29 998 908
Permanente forskjeller	50 062	-22 490 714
Endring i midlertidige forskjeller	12 184 255	17 127 098
Avgitt konsernbidrag	-3 653 282	-3 300 000
Skattepliktig inntekt	5 981 261	21 335 293
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 119 599	5 666 117
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-803 722	-759 000
Sum betalbar skatt i balansen	1 315 877	4 907 117

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

	2019	2018	Endring
--	------	------	---------



Primahus Bolig AS

Tilvirkningskontrakter	0	13 451 538	13 451 538
Gevinst – og tapskonto	-269 133	-336 416	-67 283
Avsetninger mv	-3 250 000	-4 450 000	-1 200 000
Sum	-3 519 133	8 665 122	12 184 255
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 519 133	0	-3 519 133
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	8 665 122	8 665 122
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	1 906 327	1 906 327

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

Note 4 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 5 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	3 150 125	1 780 000
Andre fordringer (anleggsmidler)	0	0
Sum langsiktige fordringer	3 150 125	1 780 000

Note 6 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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2019	2 333 000	0	461 501	2 794 501
Årets resultat			-2 813 046	-2 813 046
Mottatt konsernbidrag			5 500 000	5 500 000
Avgitt konsernbidrag			-3 002 133	-3 002 133
Pr 31.12.2019	2 333 000	0	146 321	2 479 321

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	3 150 125	3 150 125
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 500 000	5 000 000
Sum	8 650 125	8 150 125
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld innen konsern	0	915 205
Annen kortsiktig gjeld konsern	3 858 687	3 886 714
Sum	3 858 687	4 801 919

Note 10 Gjeld og pantstillelser

Bokført gjeld som forfaller om mer enn fem år utgjør kr. 0 både pr. 31.12.19 og pr. 31.12.18.

Bokført gjeld som er sikret med pant utgjør kr. 2 715 604 pr. 31.12.19 mot kr. 9 489 697 pr. 31.12.18. Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet utgjør kr. 4 859 314 pr. 31.12.19 mot kr. 9 952 633 pr. 31.12.18.

Ikke balanseførte garantiforpliktelser utgjør kr. 19 480 993 pr. 31.12.19 mot kr. 20 700 993 pr. 31.12.18.