



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 894 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARSNUTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skarsnuten  
3560 HEMSEDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Gorm Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

### 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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter		33 508 462	19 940 243
Annen driftsinntekt		120 000	644
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 628 462</b>	<b>19 940 887</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnad		33 192 496	22 715 333
Lønnskostnad	1	611 273	379 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 322	249 546
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 349 231	900 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 441 322</b>	<b>24 244 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 812 859</b>	<b>-4 303 881</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		5 034 109
Annen renteinntekt	3	1 063 555	1 905 694
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 063 555</b>	<b>6 939 803</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		254 361	832 756
Annen rentekostnad	3	2 915 620	1 084 292
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 169 981</b>	<b>1 917 048</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 106 426</b>	<b>5 022 755</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 919 286</b>	<b>718 874</b>
Skattekostnad på resultat	4	-861 629	158 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-8 491 201	-19 338 233
Ordinært utbytte		5 433 544	44 000 000
Overført fra annen egenkapital			-24 101 045
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	5 102 135	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	611 379	860 925
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 713 514</b>	<b>860 925</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		16 293 046
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	27 368 937	26 562 228
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 380 937</b>	<b>42 867 274</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 094 451</b>	<b>43 728 199</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 10	<b>18 516 099</b>	<b>12 648 435</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	22 209 214	12 421 253
Andre kortsiktige fordringer		400 283	856 981
Konsernfordringer	9	8 242 833	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 852 330</b>	<b>13 278 233</b>
<b>Investeringer</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	673 806	24 396
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>673 806</b>	<b>24 396</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 042 236</b>	<b>25 951 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 13	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	10 397 934
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		

<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>
------------------------	--	------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	3 546 250	299 889
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 546 250</b>	<b>299 889</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	40 380 000	32 280 000
Langsiktig konserngjeld	8, 9	7 395 163	14 411 476
Øvrig langsiktig gjeld	9		

<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 775 163</b>	<b>46 691 476</b>
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 321 414</b>	<b>46 991 365</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 814 071	3 863 528
Leverandørgjeld		2 829 964	5 789 245
Betalbar skatt	4	499 211	1 193 108
Skyldig offentlige avgifter		61 144	32 435
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		3 743 854	411 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 948 243</b>	<b>11 289 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 269 657</b>	<b>58 281 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 612546

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 894 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARSNUTEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skarsnuten  
3560 HEMSEDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Gorm Sandvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter		33 508 462	19 940 243
Annen driftsinntekt		120 000	644
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 628 462</b>	<b>19 940 887</b>
<b>Kostnader</b>			
Byggekostnad		33 192 496	22 715 333
Lønnskostnad	1	611 273	379 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 322	249 546
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 349 231	900 780
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 441 322</b>	<b>24 244 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 812 859</b>	<b>-4 303 881</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		5 034 109
Annen renteinntekt	3	1 063 555	1 905 694
Annen finansinntekt	3		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 063 555</b>	<b>6 939 803</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		254 361	832 756
Annen rentekostnad	3	2 915 620	1 084 292
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 169 981</b>	<b>1 917 048</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 106 426</b>	<b>5 022 755</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 919 286</b>	<b>718 874</b>
Skattekostnad på resultat	4	-861 629	158 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-8 491 201	-19 338 233
Ordinært utbytte		5 433 544	44 000 000
Overført fra annen egenkapital			-24 101 045
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>



Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	5 102 135	
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	611 379	860 925
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 713 514</b>	<b>860 925</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		16 293 046
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	27 368 937	26 562 228
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 380 937</b>	<b>42 867 274</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 094 451</b>	<b>43 728 199</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 10	<b>18 516 099</b>	<b>12 648 435</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	22 209 214	12 421 253
Andre kortsiktige fordringer		400 283	856 981
Konsernfordringer	9	8 242 833	
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 852 330</b>	<b>13 278 233</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	673 806	24 396
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>673 806</b>	<b>24 396</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 042 236</b>	<b>25 951 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 13	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	10 397 934
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 546 250	299 889
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 546 250</b>	<b>299 889</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	40 380 000	32 280 000
Langsiktig konserngjeld	8, 9	7 395 163	14 411 476
Øvrig langsiktig gjeld	9		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 775 163</b>	<b>46 691 476</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 321 414</b>	<b>46 991 365</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	20 814 071	3 863 528
Leverandørgjeld		2 829 964	5 789 245
Betalbar skatt	4	499 211	1 193 108
Skyldig offentlige avgifter		61 144	32 435
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		3 743 854	411 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 948 243</b>	<b>11 289 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 269 657</b>	<b>58 281 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		





Organisasjonsnr: 980 894 002  
SKARSNUTEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.50

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.



Til generalforsamlingen i Skarsnuten Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skarsnuten Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Stokke, 29. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Bast Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning SE

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-07-07 11:29

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



Årsregnskap 2022  
Skarsnuten Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 980 894 002



## Resultatregnskap

Skarsnuten Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salg av leiligheter		33 508 462	19 940 243
Annen driftsinntekt		120 000	644
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>33 628 462</b>	<b>19 940 887</b>
Byggekostnad		33 192 496	22 715 333
Lønnskostnad	1	611 273	379 108
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	288 322	249 546
Annen driftskostnad	1	1 349 231	900 780
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 441 322</b>	<b>24 244 767</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 812 859</b>	<b>-4 303 881</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	5 034 109
Annen renteinntekt	3	1 063 555	1 905 694
Rentekostnad til foretak i samme konsern		254 361	832 756
Annen rentekostnad	3	2 915 620	1 084 292
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 106 426</b>	<b>5 022 755</b>
Resultat før skattekostnad		-3 919 286	718 874
Skattekostnad på resultat	4	861 629	-158 152
<b>Resultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	-44 000 000
Tilleggsutbytte		-5 433 544	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		8 491 201	19 338 233
Overført fra annen egenkapital		0	24 101 045
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-3 057 657</b>	<b>560 722</b>

Skarsnuten Eiendom AS



## Balanse

Skarsnuten Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	5 102 135	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	611 379	860 925
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 713 514</b>	<b>860 925</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	0	16 293 046
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	27 368 937	26 562 228
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 380 937</b>	<b>42 867 274</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 094 451</b>	<b>43 728 199</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Leiligheter under oppføring	6, 10	18 516 099	12 648 435
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	22 209 214	12 421 253
Andre kortsiktige fordringer		400 283	856 981
Konsernfordringer	9	8 242 833	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>30 852 330</b>	<b>13 278 233</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	673 806	24 396
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>50 042 236</b>	<b>25 951 064</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>




### Balanse

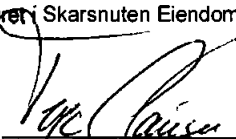
Skarsnuten Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 13	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 867 030	10 397 934
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 867 030</b>	<b>11 397 934</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	3 546 250	299 889
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	40 380 000	32 280 000
Langsiktig konserngjeld	8, 9	7 395 163	14 411 476
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 775 163</b>	<b>46 691 476</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	20 814 071	3 863 528
Leverandørgjeld		2 829 964	5 789 245
Betalbar skatt	4	499 211	1 193 108
Skyldig offentlige avgifter		61 144	32 435
Annen kortsiktig gjeld		3 743 854	411 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 948 243</b>	<b>11 289 964</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 269 657</b>	<b>58 281 329</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>83 136 687</b>	<b>69 679 263</b>

Hemsedal, 29.06.2023

Styret i Skarsnuten Eiendom AS

  
Jørgen Cato Broch  
styreleder

  
Terje Clausen  
styremedlem

  
Gorm Sandvik  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

### Salg av leiligheter

Selskapets inntekter består av salg av leiligheter, og inntektsføres etter hvert som de er opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler (leiligheter) i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstillelse av prosjektet.

### 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.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

### Egenregiprosjekter

Arbeid under utførelse knyttet til egenregiprojekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. I år følger selskapet inntektsføringsprinsippet for løpende avregning uten fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### 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.

### Garanti

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



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	552 829	321 031
Arbeidsgiveravgift	48 934	48 872
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	9 510	9 206
<b>Sum</b>	<b>611 273</b>	<b>379 108</b>
Sysselsatte årsverk	0,5	0,5
<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	459 495	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	15 583	0
<b>Sum</b>	<b>475 078</b>	<b>0</b>

Selskapet er ikke pålagt å følge kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon	133 060	141 103
Teknisk bistand med årsregnskap	10 938	10 313
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	10 938	10 313
Annen bistand (teknisk bistand med prosjektrengskaper og fusjon)	106 994	56 675
<b>Sum</b>	<b>261 930</b>	<b>218 404</b>

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger	Tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	8 311 888	2 905 397	1 366 537	12 583 822
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>8 311 888</b>	<b>2 905 397</b>	<b>1 366 537</b>	<b>12 583 822</b>
Akkumulerte avskrivninger	5 115 150	0	755 158	5 870 308
Akkumulerte nedskrivninger	1 000 000	0	0	1 000 000
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>2 196 738</b>	<b>2 905 397</b>	<b>611 379</b>	<b>5 713 514</b>
Årets avskrivninger	38 776	0	249 546	288 322
Forventet økonomisk levetid	20-50 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Bygninger og tomter stammer fra fusjon med Skarsnuten Panorama AS med virkning fra 1.1.2022.



## Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 060 404	1 905 694
Annen renteinntekt	3 150	0
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap	0	5 034 109
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1 063 555</b>	<b>6 939 803</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	254 361	832 756
Annen rentekostnad	2 915 620	1 084 292
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 169 981</b>	<b>1 917 048</b>

## Note 4 Skatt

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	214 524	352 945	138 421
Gevinst – og tapskonto	17 815 201	22 269 002	4 453 801
Avsetninger mv	-610 326	-316 991	293 335
<b>Sum</b>	<b>17 419 400</b>	<b>22 304 956</b>	<b>4 885 556</b>

Avskåret rentefradrag	-1 300 079	0	1 300 079
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>16 119 321</b>	<b>22 304 956</b>	<b>6 185 635</b>

<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 546 250</b>	<b>4 907 090</b>	<b>1 360 840</b>
----------------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 919 286	718 874
Permanente forskjeller	2 791	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 885 557	4 704 345
Avskåret rentefradrag	1 300 079	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 269 142</b>	<b>5 423 219</b>

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	499 211	1 193 108
Endring i utsatt skatt	-1 360 840	-1 034 956
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-861 629</b>	<b>158 152</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	499 211	85 604
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 107 504
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>499 211</b>	<b>1 193 108</b>



## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	10 397 934	0	11 397 934
Årets resultat	0	-3 057 657	0	-3 057 657
Tilleggsutbytte	0	-5 433 544	0	-5 433 544
Kapitalendring	0	960 296	0	960 296
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 867 030</b>	<b>0</b>	<b>3 867 029</b>

Aksjer i Tinden Hotell AS er i sin helhet den 2. november 2022 utdelt morselskapet Embro Eiendom AS ved et tingsutbytte på NOK 5 433 544.

Kapitalendringen på NOK 960 286 er som følge av fusjon med virkning fra 01.01.22 mellom morselskapet Skarsnuten Eiendom AS (overtakende selskap) og datterselskapet Skarsnuten Panorama 1 AS (overdragende selskap).

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 194 071	36 143 528
<b>Sum</b>	<b>61 194 071</b>	<b>36 143 528</b>
<b>Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>		
Tomter, bygninger	5 102 135	0
Leiligheter under oppføring	18 516 099	12 648 435
<b>Sum</b>	<b>23 618 235</b>	<b>12 648 435</b>
<b>Sikkerhetsstillelse og garantistillelser</b>		
Kontraktsgaranti	5 801 250	5 801 250
<b>Sum</b>	<b>5 801 250</b>	<b>5 801 250</b>

Det er i 2022 foretatt en garantiavsetning på NOK 200 000 tilknyttet eiendomsprosjektene til selskapet.

## Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet Skarsnuten Eiendom AS (overtakende selskap) og datterselskapet Skarsnuten Panorama 1 AS (overdragende selskap) fusjonerte med virkning fra 01.01.22.

Aksjer i Tinden Hotell AS er i sin helhet den 2. november 2022 utdelt morselskapet Embro Eiendom ved et tingsutbytte på NOK 5 433 544.

## Note 8 Fordringer og gjeld

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år	27 368 937	26 562 228
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	38 280 000	46 691 476



## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Skarsnuten Hotell AS	0	0	2 985 708	2 898 746
Embro Eiendom AS	0	0	32 626 062	23 663 482
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 611 770</b>	<b>26 562 228</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Tinden Hotell AS	0	0	6 395 163	8 670 370
Skarsnuten Panorama 1 AS	0	0	0	4 741 106
Broch JC Holding AS	0	0	1 000 000	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 395 163</b>	<b>14 411 476</b>

## Note 10 Leiligheter under oppføring

	2022	2021
Leiligheter under oppføring	18 516 099	12 648 435
<b>Sum</b>	<b>18 516 099</b>	<b>12 648 435</b>

Varer under tilvirkning gjelder balanseførte kostnader i forbindelse med utbygging av leiligheter.

## Note 11 Opptjent ikke fakturert inntekt

Selskapet har per 31.12.2022 netto opptjent ikke fakturert inntekt pålydende kr 21 811 563 i forbindelse med egenregiprojekter på eiendommen i Hemsedal kommune.

## Note 12 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	26 408	24 396

## Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 1 000.

Embro Eiendom AS med forretningsadresse Nedre vei 8, 3183 Horten eier samtlige aksjer. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Skarsnuten Eiendom AS fås utlevert.