



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Einar Bergs veg 1  
7520 HEGRA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tarald Sverre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 190 170	3 285 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 190 170</b>	<b>3 285 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	391 125	391 125
Annen driftskostnad	2	2 290 978	1 419 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 682 103</b>	<b>1 810 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 067</b>	<b>1 475 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 217	644
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 217</b>	<b>644</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 515 012	148 346
Annen rentekostnad		1 143	93
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 516 155</b>	<b>-148 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 513 938</b>	<b>-147 795</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 005 872</b>	<b>1 327 419</b>
Skattekostnad	4, 5	-221 041	292 032
<b>Årsresultat</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 387</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		684 193	0
Konsernbidrag		684 193	0
Annen egenkapital		-784 831	1 035 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 386</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	22 205 939	22 597 065
Sum varige driftsmidler		22 205 939	22 597 065
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 205 939	22 597 065
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6	11 836 331	9 170 451
Sum varer		11 836 331	9 170 451
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 849	35 819
Andre kortsiktige fordringer		27 031	0
Konsernfordringer	3, 7	877 170	0
Sum fordringer		951 050	35 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		813 760	326 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 760	326 304
Sum omløpsmidler		13 601 141	9 532 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 807 080</b>	<b>32 129 639</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	101 925	101 925
Overkurs	9	8 826	8 826
Annen innskutt egenkapital		684 193	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>794 944</b>	<b>110 751</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	8 177 703	8 962 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 177 703</b>	<b>8 962 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 972 648</b>	<b>9 073 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	198 180	226 243
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>198 180</b>	<b>226 243</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 7, 10	26 271 790	22 456 778
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 271 790</b>	<b>22 456 778</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 469 970</b>	<b>22 683 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		177 283	97 786
Betalbar skatt	4, 5	0	95 149
Skyldige offentlige avgifter		26 619	33 168
Annen kortsiktig gjeld		160 561	147 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 463</b>	<b>373 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 834 433</b>	<b>23 056 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 807 080</b>	<b>32 129 640</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 314473

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 293 971  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Einar Bergs veg 1  
7520 HEGRA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Tarald Sverre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.02.2024



Organisasjonsnr: 996 293 971  
SKARPHAUGEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 190 170	3 285 657
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 190 170</b>	<b>3 285 657</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	391 125	391 125
Annen driftskostnad			
	2	2 290 978	1 419 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 682 103</b>	<b>1 810 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 067</b>	<b>1 475 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			
		2 217	644
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 217</b>	<b>644</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
	3	1 515 012	148 346
Annen rentekostnad			
		1 143	93
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 516 155</b>	<b>-148 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 513 938</b>	<b>-147 795</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 005 872</b>	<b>1 327 419</b>
Skattekostnad	4, 5	-221 041	292 032
<b>Årsresultat</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 387</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital			
		684 193	0
Konsernbidrag			
		684 193	0
Annen egenkapital			
		-784 831	1 035 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 386</b>



Organisasjonsnr: 996 293 971  
SKARPHAUGEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	1	22 205 939	22 597 065
Sum varige driftsmidler		22 205 939	22 597 065
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 205 939	22 597 065
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6	11 836 331	9 170 451
Sum varer		11 836 331	9 170 451
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		46 849	35 819
Andre kortsiktige fordringer			
		27 031	0
Konsernfordringer	3, 7	877 170	0
Sum fordringer		951 050	35 819
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		813 760	326 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		813 760	326 304
Sum omløpsmidler		13 601 141	9 532 574
SUM EIENDELER		35 807 080	32 129 639
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	101 925	101 925



Overkurs	9	8 826	8 826
Annen innskutt egenkapital		684 193	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>794 944</b>	<b>110 751</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	8 177 703	8 962 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 177 703</b>	<b>8 962 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 972 648</b>	<b>9 073 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	198 180	226 243
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>198 180</b>	<b>226 243</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 7, 10	26 271 790	22 456 778
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 271 790</b>	<b>22 456 778</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 469 970</b>	<b>22 683 021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		177 283	97 786
Betalbar skatt	4, 5	0	95 149
Skyldige offentlige avgifter		26 619	33 168
Annen kortsiktig gjeld		160 561	147 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 463</b>	<b>373 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 834 433</b>	<b>23 056 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 807 080</b>	<b>32 129 640</b>



Organisasjonsnr: 996 293 971  
SKARPHAUGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp





Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

Note  
10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for  
**SKARPHAUGEN EIENDOM AS**

996293971

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023

Penneo Dokumentnøkkel: N1CQ1-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMIMT



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996 293 971

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		3 190 170	3 285 657
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 190 170</b>	<b>3 285 657</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-391 125	-391 125
Annen driftskostnad	2	-2 290 978	-1 419 319
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 682 103</b>	<b>-1 810 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>508 067</b>	<b>1 475 213</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		2 217	644
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 217</b>	<b>644</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-1 515 012	-148 346
Annen rentekostnad		-1 143	-93
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 516 155</b>	<b>-148 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 513 938</b>	<b>-147 795</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 005 872</b>	<b>1 327 419</b>
Skattekostnad	4, 5	221 041	-292 032
<b>Årsresultat</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 387</b>
<b>Overføringer</b>			
Overføring annen innskutt egenkapital		684 193	0
Mottatt konsernbidrag		-684 193	0
Annen egenkapital		-784 831	1 035 386
<b>Sum overføringer</b>		<b>-784 831</b>	<b>1 035 386</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1CQL-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMMIT



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996 293 971

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	22 205 939	22 597 065
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 205 939</b>	<b>22 597 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 205 939</b>	<b>22 597 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	6	11 836 331	9 170 451
<b>Sum varer</b>		<b>11 836 331</b>	<b>9 170 451</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 849	35 819
Kortsiktige konsernfordringer	3	877 170	0
Andre kortsiktige fordringer		27 031	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>951 050</b>	<b>35 819</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		813 760	326 304
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>813 760</b>	<b>326 304</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 601 141</b>	<b>9 532 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 807 080</b>	<b>32 129 640</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1CQL-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMMIT



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996 293 971

## Balanse 31.12

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	101 925	101 925
Overkurs	8	8 826	8 826
Annen innskutt egenkapital		684 193	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>794 944</b>	<b>110 751</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	8 177 704	8 962 534
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 177 704</b>	<b>8 962 534</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 972 648</b>	<b>9 073 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	198 180	226 243
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>198 180</b>	<b>226 243</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3	26 271 790	22 456 778
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 271 790</b>	<b>22 456 778</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		177 283	97 786
Betalbar skatt	4, 5	0	95 149
Skyldige offentlige avgifter		26 619	33 168
Annen kortsiktig gjeld		160 561	147 231
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 463</b>	<b>373 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 834 432</b>	<b>23 056 354</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 807 080</b>	<b>32 129 640</b>

Tarald Sverre  
styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: NJCQL-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMMIT



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996293971

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Inntektsføring

Inntekter måles til den virkelige verdien av det vederlaget som mottas eller som skal mottas. De regnskapsførte beløpene oppgis som netto beløp fratrukket rabatter, refusjoner og beløp som er innkrevd på vegne av tredjeparter. Under gis informasjon om sentrale inntektsstrømmer i selskapet:

##### 1) Utviklingseiendommer til boligformål

Eiendom under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføringen skjer i takt med fremdriften av prosjektet, primært basert på en sammenligning av påløpte og estimerte totale prosjektkostnader. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i en totalentreprisekontrakt i prosent av avtalt totalentreprisekostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Det er kun inntekter og kostnader tilknyttet solgte enheter under oppføring som inntekts- og kostnadsføres. De boliger i et prosjekt som ikke er kommet så langt i fullføring at det er kommet ut på markedet, eller er usolgte enheter, klassifiseres som varelager/eiendom under utvikling i balansen.

##### 2) Leieinntekter

Leieinntekter føres lineært i resultatregnskapet gjennom leieforholdets varighet. Eventuelle leieincentiver føres som en integrert del av de totale leieinntektene.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Balanseføring av tomter, pågående prosjekt og estimering av kostnader for å fullføre prosjekt. For å kunne vurdere verdien av balanseførte eiendeler må selskapet legge til grunn estimater knyttet til salgspriser, kostnader og marginer for det enkelte prosjekt. Det brukes videre for å vurdere om det skal foretas opp- eller nedskrivninger for å sikre at varelageret føres til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Den netto realiserbare verdien er sensitiv for estimatene som legges til grunn og selskapet vurderer derfor også når eiendelen sannsynligvis realiseres, hvorvidt det foreligger et vedvarende skifte i markedsforhold samt det rådende økonomiske klimaet på tidspunkt for balanseføring.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## SKARPHAUGEN EIENDOM AS

996293971

### Varelager (Eiendom)

Eiendom under utvikling og ferdigstilte enheter verdsettes til det laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader men inkluderer noen indirekte kostnader. Det foretas avskrivninger, hvis nødvendig, for å redusere verdien av varelageret og påbegynt arbeid til netto realiserbar verdi. Netto realiserbar verdi tilsvarer nåverdien av forventet salgpris, basert på virkelig verdi på tidspunktet for balanseføring. Lånekostnadene inngår i de direkte kostnadene inntil eiendommen er klargjort for endelig bruk eller for salg.

Forretningslokaler og forretningseiendom som utvikles i tilknytning til, og etter krav fra lokale reguleringer i det aktuelle boligutviklingsprosjekter anses som varelager.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996293971

## Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
<b>Varige driftsmidler</b>	
Anskaffelseskost pr 01.01	27 101 115
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>27 101 115</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-4 504 047
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-4 895 172
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>22 205 943</b>
Årets av- og nedskrivninger	391 125
Økonomisk levetid	0 - 100
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 2 - Revisjon

	2023	2022
<b>Godtgjørelse til revisor</b>		
Revisjon	54 474	30 925
Andre tjenester	15 610	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>70 084</b>	<b>30 925</b>

## Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Langsiktig konserngjeld</b>		
Opphus AS	26 271 790	22 456 778

Lånet er renteberegnet basert på markedsmessige vilkår. Bokført rentekostnad i regnskapsåret utgjør kr 1 515 012.

	2023	2022
<b>Kortsiktige konsernfordringer</b>		
Opphus AS	877 170	0

Beløpet gjelder konsernbidrag med skatteeffekt. Beløpet vil motregnes den langsiktige konserngjelden i 2024.

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan ulignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	343 351	525 151	-181 800
Omløpsmidler	685 028	375 670	309 358
Fremførbart underskudd	0	0	0
Netto forskjeller	1 028 379	900 820	127 559
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>1 028 379</b>	<b>900 820</b>	<b>127 559</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>226 243</b>	<b>198 180</b>	<b>28 063</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N1CQ1-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMMIT



SKARPHAUGEN EIENDOM AS  
996293971

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-192 978	0
+/- Endringer i utsatt skattefordel	-28 063	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-221 041</b>	<b>0</b>

  

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-1 005 872	0
Permanente forskjeller	1 143	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	127 558	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	877 170	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 - Varer - Eiendom under utførelse

Selskapet har tomter og bygg som utgjør eiendom og er ment for salg i ordinær virksomhet, som er under bygging eller utvikling for slikt salg. Varelageret omfattes dermed av tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging. Varelageret vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

	2023	2022
Beholdning av bygg under arbeid, tomter og tekniske anlegg (ikke solgt)	11 836 331	9 170 451

Kostnadene er fordelt på 1 prosjekt som er under arbeid. Det er ingen forskuddsfakturerte produksjonskostnader.

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	107 857	0,945	101 925

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Opphus AS	107 857	100	Ord. aksjer

### Mer om aksjer og aksjonærer

Daglig leder og styrets leder, Tarald Sverre, eier indirekte 28% av aksjene i Opphus AS via sitt heleide holdingselskap Vadet Hagen Sverre Invest AS.

## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	101 925	8 826	0	8 962 534	9 073 286
Årsresultat	0	0	0	-784 831	-784 831
Mottatt konsernbidrag	0	0	684 193	0	684 193
Egenkapital 31.12.2023	101 925	8 826	684 193	8 177 704	8 972 648



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Tarald Sverre

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-1970248

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-02-22 13:24:37 UTC



### Tarald Sverre

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1970248

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-02-22 13:24:37 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: NTCQL-QTFYZ-CVMXW-EAKDE-JD4EO-GMIMT



**REVISORKONSULT**  
TYNSET RØROS OSLO

Medlem av  
Den norske Revisorforening

NO 928 942 767 MVA  
www.revisorkonsult.no

Til generalforsamlingen i Skarphaugen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skarphaugen Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 784 831. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Hovedkontor  
Tynset  
Parkveien 1, 2500 Tynset  
+ 47 62 20 21 80  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Oslo  
Østensjøveien 36, 0667 Oslo  
+ 47 911 80 082  
post@revisorkonsult.no

Avdeling  
Røros  
Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros  
+ 47 928 85 246  
post@revisorkonsult.no

Penneo Dokumentnøkkel: 6V6VB-06TCE-4A55E-WSGYN-PDO8N-OCXFF



**Skarphaugen Eiendom AS**  
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Side 2

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tynset, 22. februar 2024  
Revisorkonsult AS

Ola Arne Røsteggen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6V6VB-06TCE-4A55E-WSGYN-PD08N-0CXFF

Hovedkontor  
Tynset

- Parkveien 1, 2500 Tynset
- + 47 62 20 21 80
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Oslo

- Østensjøveien 36, 0667 Oslo
- + 47 911 80 082
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)

Avdeling  
Røros

- Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros
- + 47 928 85 246
- [post@revisorkonsult.no](mailto:post@revisorkonsult.no)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ola Arne Røsteggen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2787058

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-02-23 07:18:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6V6VB-06TCE-4A55E-WSGYN-PDC8N-CXFF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>