



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 326 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORBOLIG AS
Forretningsadresse: Marøyvegen 6
7900 RØRVIK

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: Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 29.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 927 570	60 626 541
Annen driftsinntekt		3 305 934	518 708
Sum inntekter		43 233 504	61 145 249
Kostnader			
Varekostnad		31 663 926	49 258 546
Lønnskostnad	2	7 014 199	6 876 006
Avskrivning	3	174 000	216 003
Annen driftskostnad		2 723 039	3 278 369
Sum kostnader		41 575 164	59 628 924
Driftsresultat		1 658 340	1 516 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		106 373	8 245
Sum finansinntekter		106 373	8 245
Annen finanskostnad		122 406	330 361
Sum finanskostnader		122 406	330 361
Netto finans		-16 033	-322 116
Ordinært resultat før skattekostnad		1 642 307	1 194 209
Skattekostnad på ordinært resultat	4	366 192	280 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 276 115	913 215
Årsresultat		1 276 115	913 215
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 725 360	677 040
Overføringer annen egenkapital		-449 245	236 175
Sum overføringer og disponeringer		1 276 115	913 215



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner ol	3	207 000	381 000
Sum varige driftsmidler		207 000	381 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		30 000	60 000
Andre fordringer		278 574	334 242
Sum finansielle anleggsmidler		308 574	394 242
Sum anleggsmidler		515 574	775 242
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	34 014 159	30 888 068
Fordringer			
Kundefordringer		8 288 219	1 956 476
Andre fordringer		1 143 525	262 800
Sum fordringer		9 431 744	2 219 276
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 354 847	2 924 669
Sum omløpsmidler		44 800 750	36 032 013
SUM EIENDELER		45 316 324	36 807 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	8	204 000	204 000
Overkurs		10 512 657	10 512 657
Annen innskutt egenkapital		1 513 200	1 513 200
Sum innskutt egenkapital		12 229 857	12 229 857
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 978 965	7 428 210
Sum opptjent egenkapital		6 978 965	7 428 210
Sum egenkapital		19 208 822	19 658 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	248 967	369 619
Sum avsetninger for forpliktelser		248 967	369 619
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 936 767	5 094 366
Sum annen langsiktig gjeld		6 936 767	5 094 366
Sum langsiktig gjeld		7 185 734	5 463 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		4 287 033
Leverandørgjeld	6, 6	8 801 956	2 390 719
Betalbar skatt	4	204	216
Skyldige offentlige avgifter	7	1 073 883	728 279
Annen kortsiktig gjeld	6	9 045 725	4 278 956
Sum kortsiktig gjeld		18 921 768	11 685 203
Sum gjeld		26 107 502	17 149 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 316 324	36 807 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498334

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 326 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORBOLIG AS
Forretningsadresse: Marøyvegen 6
7900 RØRVIK

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: Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 920 326 536
NORBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		39 927 570	60 626 541
Annen driftsinntekt		3 305 934	518 708
Sum inntekter		43 233 504	61 145 249
Kostnader			
Varekostnad		31 663 926	49 258 546
Lønnskostnad	2	7 014 199	6 876 006
Avskrivning	3	174 000	216 003
Annen driftskostnad		2 723 039	3 278 369
Sum kostnader		41 575 164	59 628 924
Driftsresultat		1 658 340	1 516 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		106 373	8 245
Sum finansinntekter		106 373	8 245
Annen finanskostnad		122 406	330 361
Sum finanskostnader		122 406	330 361
Netto finans		-16 033	-322 116
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 642 307	1 194 209
Skattekostnad på ordinært resultat	4	366 192	280 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 276 115	913 215
Årsresultat		1 276 115	913 215
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 725 360	677 040
Overføringer annen egenkapital		-449 245	236 175
Sum overføringer og disponeringer		1 276 115	913 215



Sum opptjent egenkapital		6 978 965	7 428 210
Sum egenkapital		19 208 822	19 658 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	248 967	369 619
Sum avsetninger for forpliktelses		248 967	369 619
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 936 767	5 094 366
Sum annen langsiktig gjeld		6 936 767	5 094 366
Sum langsiktig gjeld		7 185 734	5 463 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		4 287 033
Leverandørgjeld	6, 6	8 801 956	2 390 719
Betalbar skatt	4	204	216
Skyldige offentlige avgifter	7	1 073 883	728 279
Annen kortsiktig gjeld	6	9 045 725	4 278 956
Sum kortsiktig gjeld		18 921 768	11 685 203
Sum gjeld		26 107 502	17 149 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 316 324	36 807 255



Organisasjonsnr: 920 326 536
NORBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	0.00		

Selskapet har 20.400 aksjer pålydende kr. 10,- pr. aksje. Samlet aksjekapital utgjør kr. 204.000,-. Selskapets aksjer eies 100 % av Norbolig Gruppen AS, org.nr. 920 326 218. Selskapets styremedlemmer og daglige leder disponerer aksjer via indirekte eierskap.

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5810773.00	5723319.00
<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	380196.00	326578.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	680219.00	631645.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	143011.00	194463.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7014199.00	6876005.00

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode, ut fra at prosjektene gjennomføres i egenregi. Fortjeneste inntektsføres ikke før prosjektene er fullført. Salg av andre tjenester inntektføres fortløpende etter utført arbeid.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer for videresalg er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anskaffelseskost på prosjekter under arbeid består av direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et fremtidig salgstidspunkt fradratt salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe prosjektene til salgsferdig stand.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatter

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. Midlertidige forskjeller som kan reverseres er utlignet og nettoført.

Fortsatt drift

Det har vært, og det er fortsatt, en utfordrende tid å drive boligutvikling i. Byggevarekostnadene har ikke hatt den prisreduksjon som man hadde sett for seg. Når også eiendomsmarkedet generelt oppleves å stoppe fullstendig opp har det vært utfordrende både å utvikle og starte opp bygging av nye prosjekter. Til tross for dette har selskapet likevel klart å opprettholde tilnæringsvis normal drift og har kun hatt permittering av enkelte ansatte for en kort periode i 2023.

Pågående prosjekt har fulgt fremdriftsplan, og selskapet har klart å starte opp et nytt prosjekt som oppnådde krav til salgsgrad for igangsetting. Det er også påbegynt utvikling av nye kommende prosjekt.

Etter styrets oppfatning er forutsetningene om fortsatt drift til stede og årsregnskapet er avgitt under denne forutsetningen.



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	5 810 773	5 723 319
Arbeidsgiveravgift	380 196	326 578
Pensjonskostnader	680 219	631 645
Andre ytelser	143 011	194 463
Sum	<u>7 014 199</u>	<u>6 876 005</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 7 årsverk.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Transport- midler	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	539 900	1 156 889	1 696 789
Anskaffelseskost 31.12.2023	539 900	1 156 889	1 696 789
Akk.avskrivning 31.12.2023	-519 900	-969 889	-1 489 789
Balanseført pr. 31.12.2023	20 000	187 000	207 000
Årets avskrivninger	80 000	94 000	174 000

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	486 844	191 176
Endring utsatt skatt	-120 652	89 818
Årets totale skattekostnad	<u>366 192</u>	<u>280 994</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 642 307	1 222 060
Permanente forskjeller	22 200	1 517
Endring i midlertidige forskjeller	548 421	0
Alminnelig inntekt	2 212 928	1 223 577
Ytet konsernbidrag	-2 212 000	-868 000
Årets skattegrunnlag	<u>928</u>	<u>355 577</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	204	78 227



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Varebeholdning og prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av aktiverte direkte kostnader knyttet til utbyggingsprosjekter som er under utførelse eller planlegging. De består i hovedsak av tomter, bygg under utførelse, prosjekteringskostnader og andre kostnader knyttet til prosjektene. Ferdige egentilvirkede varer er vurdert til faktisk tilvirkningskost. Det er avtalt salg på en del av enhetene som er under oppføring. Salgsverdien er antatt å være betydelig over kostpris. Varebeholdningen er fordelt mellom:

	2023	2022
Varer under tilvirkning	24 958 802	12 270 121
Ferdige egentilvirkede varer	9 055 358	18 617 948
Sum	<u>34 014 160</u>	<u>30 888 069</u>

Varebeholdningen er i sin helhet stilt som sikkerhet for selskapets pantesikrede gjeld.

Reklamasjonsansvar:

Selskapet har tegnet byggaranti forsikring i hht Bustadoppføringslova § 12. Den omfatter garantiansvar for bygg under oppføring samt 5 års reklamasjonsansvar for ferdigstilte byggeprosjekter.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har kr. 2.212.000,- i gjeld til morselskapet Norbolig Gruppen AS pr. 31.12.2023. Dette gjelder i sin helhet avsatt konsernbidrag som planlegges innfridd i løpet av år 2024. Gjeld til morselskapet står tilbake for gjeld til ekstern bank.

Note 7 - Bankinnskudd

Av selskapets bokført bankinnskudd er kr. 244.041,- innsatt på sperret konto til dekning av skyldig forskuddstrekk for 6. termin 2023.

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 20.400 aksjer pålydende kr. 10,- pr. aksje. Samlet aksjekapital utgjør kr. 204.000,-. Selskapets aksjer eies 100 % av Norbolig Gruppen AS, org.nr. 920 326 218. Selskapets styremedlemmer og daglige leder disponerer aksjer via indirekte eierskap.

Note 9 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantiansvar

	2023	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Gjeld sikret med pant	6 936 767	5 094 366
Sum pantsikret gjeld	<u>6 936 767</u>	<u>5 094 366</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Driftsmidler	207 000	381 000
Varebeholdninger	34 014 160	30 888 069
Kundefordringer	8 288 219	1 956 476
Sum	<u>42 509 379</u>	<u>33 225 545</u>

Av selskapets pantegjeld forfaller 5,1 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



BDO AS
Verftsgata 11, Pb 169, 7801 Namsos
Granvegen 4, 7870 Grong
Storgata 8, Pb 93, 7901 Rørvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norbolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norbolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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.



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

BDO AS

Jan Ove Bergin
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H4BNY-ZW8YT-F25ZB-J8MO-IBE15-07Y0N



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."

Bergin, Jan Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-27 19:40:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H4BNY-ZW8YT-F25ZB-J8MO-IBET5-07Y0N

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>