



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 955 885  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÄLVSBYHUS NORGE AS  
Forretningsadresse: Ekholtveien 114  
1526 MOSS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Vea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### 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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	352 928 646	313 598 462
Annen driftsinntekt		267 450	963 759
<b>Sum inntekter</b>		<b>353 196 096</b>	<b>314 562 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	300 729 759	259 497 868
Lønnskostnad	5, 6	22 143 221	18 677 291
Avskrivning	7	610 512	573 076
Annen driftskostnad	5	18 608 147	14 984 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>342 091 639</b>	<b>293 733 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 104 457</b>	<b>20 829 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		501 917	187 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>501 917</b>	<b>187 128</b>
Annen finanskostnad		196 863	338 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 863</b>	<b>338 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>305 054</b>	<b>-151 864</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 409 511</b>	<b>20 677 318</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	2 517 815	4 551 088
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 891 696</b>	<b>16 126 230</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 891 696</b>	<b>16 126 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	8 891 696	16 126 230
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 891 696</b>	<b>16 126 230</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	8 588 550	8 538 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	2 090 299	1 353 391
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 678 849</b>	<b>9 891 941</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 678 849</b>	<b>9 891 941</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	31 348 082	34 144 321
Andre fordringer	4, 10	113 291 632	49 456 567
<b>Sum fordringer</b>		<b>196 013 438</b>	<b>143 308 842</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	11	<b>34 387 513</b>	<b>61 602 048</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>230 400 951</b>	<b>204 910 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 079 800</b>	<b>214 802 831</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 12	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	102 990 328	94 098 633



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>102 990 328</b>	<b>94 098 633</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>103 090 328</b>	<b>94 198 633</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	6	3 082 822	2 544 724
Utsatt skatt	8	1 036 555	961 787
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 119 377</b>	<b>3 506 511</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 119 377</b>	<b>3 506 511</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	114 532 381	97 031 599
Betalbar skatt	8	2 443 047	3 710 701
Skyldige offentlige avgifter	11	11 115 671	10 437 442
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	5 778 996	5 917 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 870 095</b>	<b>117 097 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 989 472</b>	<b>120 604 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 079 800</b>	<b>214 802 831</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344237

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 955 885  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅLVSBYHUS NORGE AS  
Forretningsadresse: Ekholtveien 114  
1526 MOSS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Vea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### 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, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 975 955 885  
ÅLVSBYHUS NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		352 928 646	313 598 462
Annen driftsinntekt	2, 3	267 450	963 759
<b>Sum inntekter</b>		<b>353 196 096</b>	<b>314 562 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	300 729 759	259 497 868
Lønnskostnad	5, 6	22 143 221	18 677 291
Avskrivning	7	610 512	573 076
Annen driftskostnad	5	18 608 147	14 984 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>342 091 639</b>	<b>293 733 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 104 457</b>	<b>20 829 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		501 917	187 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>501 917</b>	<b>187 128</b>
Annen finanskostnad		196 863	338 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>196 863</b>	<b>338 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>305 054</b>	<b>-151 864</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 409 511</b>	<b>20 677 318</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad	8	2 517 815	4 551 088
<b>Årsresultat</b>		<b>8 891 696</b>	<b>16 126 230</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	8 891 696	16 126 230
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 891 696</b>	<b>16 126 230</b>





<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 119 377</b>	<b>3 506 511</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 119 377</b>	<b>3 506 511</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	114 532 381	97 031 599
Betalbar skatt	8	2 443 047	3 710 701
Skyldige offentlige avgifter	11	11 115 671	10 437 442
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	5 778 996	5 917 945
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 870 095</b>	<b>117 097 687</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 989 472</b>	<b>120 604 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 079 800</b>	<b>214 802 831</b>



Organisasjonsnr: 975 955 885  
ÅLVSBYHUS NORGE AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
12

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	100.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

Alle aksjene eies av Ålvsbyhus Intressenter AB og det er bare én aksjeklasse. Morselskapet, Ålvsbyhus Intressenter AB, har forretningskontor i Ålvsbyn i Sverige og utarbeider konsernregnskap hvor Ålvsbyhus Norge AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets kontor.

**Note**  
5

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16567452.00	14668140.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2851290.00	2238734.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2270839.00	1469679.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	453640.00	300739.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22143221.00	18677292.00

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
-----------------------	-------------	---------------------	----------------------



Daglig leder	1751466.00	2492791.00
<u>Sum ytelse andre led.pers. Lønn</u>	<u>1751466.00</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj. 2492791.00</u>

Daglig leder har avtale om bonus og denne er avsatt i regnskapet.  
Daglig leder inngår i selskapets ordinære pensjonsordning.

#### Note

##### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	125000.00	128000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37000.00	15000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	162000.00	143000.00

#### Note

##### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
19.50

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til ledende ansatte,  
tillitsvalgte eller aksjeeiere mv.

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



## Älvsbyhus Norge AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	352 928 646	313 598 462
Annen driftsinntekt		267 450	963 759
Sum driftsinntekter		<u>353 196 096</u>	<u>314 562 221</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	4	300 729 759	259 497 868
Lønnskostnad	5, 6	22 143 221	18 677 291
Avskrivning	7	610 512	573 076
Annen driftskostnad	5	18 608 147	14 984 804
Sum driftskostnader		<u>342 091 639</u>	<u>293 733 039</u>
Driftsresultat		<u>11 104 457</u>	<u>20 829 182</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		501 917	187 128
Annen finanskostnad		196 863	338 992
Netto finansposter		<u>305 054</u>	<u>-151 864</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>11 409 511</u>	<u>20 677 318</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>2 517 815</u>	<u>4 551 088</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>8 891 696</u>	<u>16 126 230</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	<u>8 891 696</u>	<u>16 126 230</u>



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	8 588 550	8 538 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	2 090 299	1 353 391
Sum anleggsmidler		<u>10 678 849</u>	<u>9 891 941</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	4	31 348 082	34 144 321
Andre fordringer	4, 10	113 291 632	49 456 567
Tomter under utvikling		51 373 724	59 707 954
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>34 387 513</u>	<u>61 602 048</u>
Sum omløpsmidler		<u>230 400 951</u>	<u>204 910 890</u>
Sum eiendeler		<u>241 079 800</u>	<u>214 802 831</u>

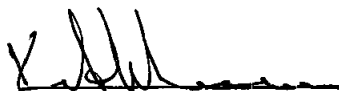



Älvsbyhus Norge AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 12	100 000	100 000
Annen egenkapital	9	102 990 328	94 098 633
Sum egenkapital		<u>103 090 328</u>	<u>94 198 633</u>
<b>Gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	6	3 082 822	2 544 724
Utsatt skatt	8	<u>1 036 555</u>	<u>961 787</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>4 119 377</u>	<u>3 506 511</u>
<b>Leverandørgjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	114 532 381	97 031 599
Betalbar skatt	8	2 443 047	3 710 701
Skyldige offentlige avgifter	11	11 115 671	10 437 442
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	<u>5 778 996</u>	<u>5 917 945</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>133 870 095</u>	<u>117 097 687</u>
Sum gjeld		<u>137 989 472</u>	<u>120 604 198</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>241 079 800</u>	<u>214 802 831</u>

31. desember 2022  
Moss, 13. mars 2023

  
Kent Donald Johansson  
styrets leder

  
Ruben Vea  
Daglig leder/styremedlem

  
Karl Stefan Johansson  
styremedlem



**Älvsbyhus Norge AS**

**Kontantstrømoppstilling**

	Note	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		11 409 511	20 677 318
Periodens betalte skatt	8	-3 719 701	-2 049 408
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-48 307
Ordinære avskrivninger	7	610 512	573 076
Endringer i leverandørgjeld		17 500 782	17 059 359
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser	6	538 098	-770 170
Endring i kundefordringer		-1 003 760	370 224
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-51 156 444	14 202 678
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-25 821 002</u>	<u>50 014 770</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	350 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	7	-1 397 420	-1 028 917
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	-13 885 234
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-1 397 420</u>	<u>-14 564 151</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto endring i kassekreditt		0	-3 467 179
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>0</u>	<u>-3 467 179</u>
Netto endring i likvider i året		-27 218 422	31 983 440
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		61 602 048	29 618 607
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>34 383 626</u>	<u>61 602 047</u>



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk

##### *Salgsinntekter*

For prosjekter foretas løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet basert på forventet sluttresultat. Dette innebærer at man resultatfører opparbeidet andel av forventet sluttresultat, basert på fullføringsgrad (prosent av fullførelse). Fullføringsgrad er lik påløpte kostnader dividert med totale estimerte kostnader. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Det er foretatt avsetning for reklamasjonsarbeid og annen usikkerhet. Reklamasjonstiden er normalt tre år. Tilleggskrav inntektsføres når de er sannsynlige.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av 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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Pensjoner*

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

#### *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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



### Älvsbyhus Norge AS

---

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 2 - Salgsinntekter

	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Fremmedregi	319 608 646	251 558 462
Egenregi	33 320 000	62 040 000
	<u>352 928 646</u>	<u>313 598 462</u>
 <i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	352 928 646	313 598 462

##### Note 3 - Prosjekter under utførelse

	2022	2021
Akkumulerte inntekter	52 601 298	39 948 634
Akkumulerte kostnader	44 858 387	33 077 469
Resultatført på prosjekter under utførelse	7 742 911	6 871 165

##### Note 4 - Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Kundefordringer	556 498	297 113
Andre fordringer	3 800 000	0
Sum	<u>4 356 498</u>	<u>297 113</u>
 <i>Gjeld</i>	 2022	 2021
Leverandørgjeld	100 059 309	85 364 888

Selskapet kjøper alle hus fra morselskapet i Sverige, som beløper seg til 178 MNOK i 2022 og 143 MNOK i 2021.



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	16 567 452	14 668 140
Arbeidsgiveravgift	2 851 290	2 238 734
Pensjonskostnader	2 270 839	1 469 679
Andre ytelser	453 640	300 739
Sum	<u>22 143 221</u>	<u>18 677 292</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 19,5 årsverk.

#### *Ytelser til ledende personer*

	Daglig leder
Lønn	1 751 466
Bonuser	2 482 374
Annen godtgjørelse	10 417

Daglig leder har avtale om bonus og denne er avsatt i regnskapet. Daglig leder inngår i selskapets ordinære pensjonsordning.

#### *Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere mv.

#### *Kostnadsført revisjonshonorar er fordelt på følgende måte:*

	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon	125 000
Bistand	37 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 6 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning omfatter i alt 7 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap.

	2022	2021
Driftskostnad (-inntekt)	1 556 495	1 274 168
Finanskostnad (-inntekt)	767 904	392 781
Innskuddspensjon	294 826	212 027
Netto pensjonskostnad	<u>2 619 225</u>	<u>1 878 976</u>

	2022	2021
Opptjente pensjonsforpliktelser	<u>21 560 786</u>	<u>22 515 280</u>
Beregnete pensjonsforpliktelser	21 560 786	22 515 280
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	13 427 369	12 400 000
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	<u>-5 050 595</u>	<u>-7 570 556</u>
Netto pensjonsforpliktelse	<u>3 082 822</u>	<u>2 544 724</u>

<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,70%	3,10%
Årlig forventet lønnsvekst	3,50%	2,75%
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	3,25%	2,50%
Årlig forventet G-regulering	3,25%	2,50%
Ønsket størrelse på korridor	10,00%	10,00%
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgiftsfaktor	14,10%	14,10%



## Älvsbyhus Norge AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Varige driftsmidler og Immatrielle eiendeler

	Visningshus	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.22	8 538 550	3 777 624	12 316 174
Tilgang kjøpte driftsmidler	50 000	1 347 420	1 397 420
Anskaffelseskost 31.12.22	8 588 550	5 125 044	13 713 594
Akk.avskrivning 31.12.22	0	-3 034 745	-3 034 745
Balanseført pr. 31.12.22	8 588 550	2 090 299	10 678 849
Årets avskrivninger	0	610 512	610 512
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	Avskrives ikke	3-5 år Lineær	

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	2 443 047	3 823 182
Endring utsatt skatt	74 768	727 906
Årets totale skattekostnad	<u>2 517 815</u>	<u>4 551 088</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	11 409 511	20 677 318
Permanente forskjeller	35 101	9 448
Endring i midlertidige forskjeller	-338 069	-3 819 943
Årets skattegrunnlag	<u>11 106 543</u>	<u>16 866 823</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	2 443 439	3 710 701
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	707 459	586 223
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	7 742 911	6 871 165
Utestående fordringer	-584 996	-600 000
Gevinst- og tapkonto	527 278	659 097
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-600 000	-600 000
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-3 082 822	-2 544 724
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>4 709 830</u>	<u>4 371 761</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 036 163	961 787



## Älvsbyhus Norge AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.22	100 000	94 098 633	94 198 633
Årsresultat	0	8 891 696	8 891 696
Egenkapital 31.12.22	100 000	102 990 329	103 090 329

#### Note 10 - Andre langsiktige fordringer

Selskapet har valgt å kjøpe tomter, både for salg og for utvikling av ferdige objekter i egenregi. Dette er en kortsiktig satsing (tomter NOK 27 544 176, ferdige objekter i egenregi NOK 43 773 393) og en langsiktig satsing (tomter NOK 51 373 724), som vil sikre oss husleveranser både på kort og på lang sikt. Satsingen vil foregå på østlandsområdet, men på lengre sikt kan dette bli utvidet. Bakgrunnen for denne satsingen er at kunder ønsker ferdige objekter i større grad enn tidligere.

#### Note 11 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekksmidler utgjør	768 001

#### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene eies av Älvsbyhus Intressenter AB og det er bare én aksjeklasse.

Morselskapet, Älvsbyhus Intressenter AB, har forretningskontor i Älvsbyn i Sverige og utarbeider konsernregnskap hvor Älvsbyhus Norge AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets kontor.

#### Note 13 - Avsetning for forpliktelser

	2022	2021
Avsetning til garantiansvar	600 000	600 000

#### Note 14 - Pant og garantier

	2022	2021
Garantiansvar	86 177 272	63 305 276

---



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Nygata 4, 1607 Fredrikstad  
Postboks 257, 1601 Fredrikstad

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Älvsbyhus Norge AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Älvsbyhus Norge AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Fredrikstad, 15. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Terje Havn  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Älvsbyhus Norge AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: PH4TU-BN8DM-ISC2E-EP1YW-TD53S-YYKDI



# 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."

## Terje Havn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-464108

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-15 09:12:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PH4TU-BN8DM-ISC2E-EP1YW-TD53S-YYKDI

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>



## ÄLVSBYHUS NORGE AS

Org.nr. 975 955 885

### Årsberetning 2022

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Älvsbyhus Norge AS i Moss er hovedkontor i Norge for svenskproduserte ferdighus. Älvsbyhus leverer hus med en meget høy ferdiggrad, hvor hele produksjonen foregår innendørs på fabrikk i Sverige. Når huset ankommer byggeplass tar det normalt noen timer før seksjonene er koblet sammen og beskyttet mot vær og vind.

#### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for denne antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Årsregnskapet er således avlagt basert på en forutsetning om fortsatt drift.

#### **Fremtidig utvikling**

Markedet var i 2021 på 7 000 igangsatte eneboliger og gikk ned til 5800 eneboliger i 2022. Markedsutviklingen i 2023 ser ut til å stabilisere seg på rundt 6 000 eneboliger. Denne utviklingen påvirker den totale utviklingen av selskapet i liten grad.

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i byggebransjen.

Selskapets omsetning påvirkes til en viss grad av de generelle økonomiske konjunktorene og i liten grad av tiltak fra selskapets konkurrenter. Selskapets kostnadsnivå påvirkes til en viss grad av kostnadsnivået i bransjen, men mest av kostnadsutviklingen i Sverige. Selskapet har budsjettert med et salg på 180 boliger i 2022.

Merkevarekjennskapen i form av hjulpet merkekjennskap er på 32%. Dette er omtrent samme nivå som de siste årene.

Selskapet kjøper tomter og selger hus med tomt. Geografisk nedslagsfelt for denne delen av virksomheten er det sentrale østlandsområdet.

#### **Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder**

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer men for daglig leder for hans mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

#### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Omsetningen i selskapet ble økt fra kr 314,6 mill i 2021 til kr 353,2 mill i 2022. Årsresultatet ble redusert fra kr 16,2 mill i 2021 til kr 8,9 mill i 2022.

De samlede investeringer i selskapet i 2022 var 1,4 mill. Dette er i hovedsak transportmidler og verktøy. Selskapet har valgt å kjøpe tomter, både for salg og for utvikling av ferdige objekter i egenregi. Dette er en kortsiktig satsing (tomter 27,5 mill, og ferdige objekter 43,7 mill) og en langsiktig satsing (tomter 51,4 mill) som vil sikre husleveranser på kort og på lang sikt.

Side 1 av 2



Ålvsbyhus Norge AS sin likviditetsbeholdning var pr. 31.12.2022 kr 34,4 mill hvilket oppfattes å representere god likviditet. Samlet kontantstrøm fra driften var kr -25,8 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 11,1 mill.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 241,1 mil sammenlignet med kr 214,8 mill året før. Egenkapitalandelen pr.31.12.2022 var 42,7 %, sammenlignet med 43,9 % pr.31.12.2021. Selskapet har dekket opp lovkravene etter budstadsoppføringslova.

#### **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering**

Arbeidsmiljøet anses som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Totalt sykefravær siste år har vært 228 dager, som utgjør 5,04% av total arbeidstid i året. I 2021 var sykefraværet 56 dager og 1,5 % av total arbeidstid i året. Selskapet har tilrettelagt for tiltak i form av treningstilbud og øvrige helsebringende tiltak for de ansatte.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 21 ansatte er 5 kvinner. Styret har i 2022 bestått av menn.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet arbeider målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet redegjør årlig for forhold omtalt i åpenhetsloven. Selskapets redegjørelse vil publiseres før fristen 30.06.2023.

#### **Ytre miljø**

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø. Selskapet etterlater minimalt med avfall på byggeplasser og er opptatt av å minimalisere behovet for emballasje i alle prosesser.


#### **Anvendelse av overskudd**

Årets overskudd kr 8 891 696 overføres med kr. 8 891 696 til annen egenkapital.

Moss, den 13. mars 2023

  
Ruben Vea  
Daglig leder /  
styremedlem

  
Karl Stefan Johansson  
Styremedlem

  
Kent Donald Johansson  
Styrets leder