



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 694
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORSØKET BOLIGER AS
Forretningsadresse: Draugen 145
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bodil Ekdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	64 531 848	84 074 152
Sum inntekter		64 531 848	84 074 152
Kostnader			
Varekostnad	4	73 397 826	67 292 783
Annen driftskostnad	3	306 191	1 638 517
Sum kostnader		73 704 017	68 931 300
Driftsresultat		-9 172 169	15 142 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			958
Annen finansinntekt			599
Sum finansinntekter			1 557
Annen rentekostnad		-3 453	3 154
Sum finanskostnader		-3 453	3 154
Netto finans		3 453	-1 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 168 716	15 141 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 017 118	3 331 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 151 598	11 810 179
Årsresultat		-7 151 598	11 810 179
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 151 598	11 810 179
Totalresultat		-7 151 598	11 810 179
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	-7 151 599	11 810 179
Sum overføringer og disponeringer		-7 151 599	11 810 179



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	28 713 116	15 863 063
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	148 646 908	84 149 186
Sum fordringer		148 646 908	84 149 186
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		628 408	684 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 408	684 257
Sum omløpsmidler		177 988 432	100 696 506
SUM EIENDELER		177 988 432	100 696 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 438 447	12 590 045
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		5 438 447	12 590 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	7	5 462 877	12 614 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 498 537	2 139 671
Sum avsetninger for forpliktelser		1 498 537	2 139 671
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 498 537	2 139 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	148 710 239	73 250 348
Leverandørgjeld	11	15 034 628	4 196 250
Betalbar skatt	5		1 375 984
Kortsiktig konserngjeld	11	7 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		282 151	119 778
Sum kortsiktig gjeld		171 027 018	85 942 360
Sum gjeld		172 525 555	88 082 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 988 432	100 696 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 483307

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 694
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FORSØKET BOLIGER AS
Forretningsadresse: Draugen 145
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bodil Ekdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 919 440 694
FORSØKET BOLIGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	64 531 848	84 074 152
Sum inntekter		64 531 848	84 074 152
Kostnader			
Varekostnad	4	73 397 826	67 292 783
Annen driftskostnad	3	306 191	1 638 517
Sum kostnader		73 704 017	68 931 300
Driftsresultat		-9 172 169	15 142 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			958
Annen finansinntekt			599
Sum finansinntekter			1 557
Annen rentekostnad		-3 453	3 154
Sum finanskostnader		-3 453	3 154
Netto finans		3 453	-1 597
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-9 168 716	15 141 256
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 151 598	11 810 179
Årsresultat		-7 151 598	11 810 179
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 151 598	11 810 179
Totalresultat		-7 151 598	11 810 179
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	-7 151 599	11 810 179
Sum overføringer og disponeringer		-7 151 599	11 810 179



Organisasjonsnr: 919 440 694
FORSØKET BOLIGER AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	28 713 116	15 863 063
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer	6	148 646 908	84 149 186
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 408	684 257
Sum omløpsmidler		177 988 432	100 696 506
SUM EIENDELER		177 988 432	100 696 506
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 438 447	12 590 045
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		5 438 447	12 590 045
Sum egenkapital	7	5 462 877	12 614 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 498 537	2 139 671
Sum avsetninger for forpliktelse		1 498 537	2 139 671



Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 498 537	2 139 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	148 710 239	73 250 348
Leverandørgjeld	11	15 034 628	4 196 250
Betalbar skatt	5		1 375 984
Kortsiktig konserngjeld	11	7 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		282 151	119 778
Sum kortsiktig gjeld		171 027 018	85 942 360
Sum gjeld		172 525 555	88 082 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		177 988 432	100 696 506



Organisasjonsnr: 919 440 694
FORSØKET BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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 Forsøket Boliger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Forsøket Boliger AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2020 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 17.06.2022.

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 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 feil.



Building a better
working world

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 avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Oslo, 15.06.2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Forsøket Boliger AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: 7PF0M-03560-IP00-J3QAG-C4UTN-M285F



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."

Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 84.210.xxx.xxx

2022-06-15 14:23:56 UTC



Penneo DokumentInnøkket: 7PF0M-03S60-I2P00-J3QAG-CAUTN-M285F

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/validate>

BankID Signing
Kristian Heines Mathisen
2022-06-14

BankID Signing
Pål Kristian Jensen
2022-06-14

BankID Signing
Steinar Torbjørn Nilsen
2022-06-15

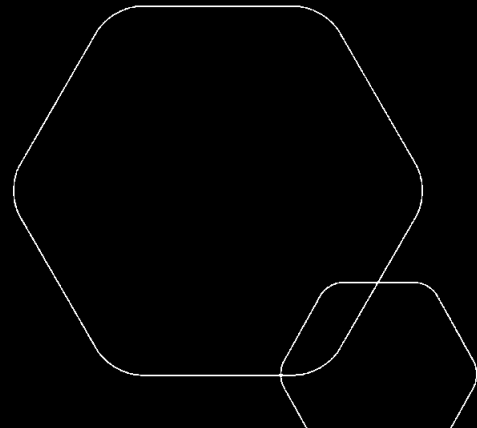
BankID Signing
Siv M Leønhaarden Nilsen
2022-06-15



Årsregnskap 2021

Forsøket Boliger AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 919 440 694

Årsberetning 2021 for Forsøket Boliger AS

Forsøket Boliger AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og oppføring av boliger. Selskapet er lokalisert i Tromsø kommune.

Selskapet hadde ved inngangen til 2021 1 pågående boligprosjekt. Prosjektet fortsetter inn i 2022. Det er ikke igangsatt nye prosjekter i begynnelsen av 2022.

Selskapet oppnådde i 2021 et resultat før skatt på kr. -9,2 mill. mot et resultat på kr. 15,1 mill. i 2020. Driftsinntektene utgjorde kr. 64,5 mill. (84,1 mill. i 2020). Selskapets total kapital utgjorde pr. 31.12.2021 kr. 178,0 mill. (100,7 mill. i 2020) og bokført egenkapital var på kr. 5,5 mill. (12,6 mill. i 2020) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 3,1 % i 2021 (12,5 % i 2020). Styret mener egenkapitalen er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er 75,5 mill. i 2021 som i hovedsak skyldes opptak av kortsiktig gjeld.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Da selskapet er en del av Peab-konsernet følger det Peabs prinsipper for finansiell risiko og risikostyring. Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i den ordinære virksomheten, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Selskapets kunder, det vil primært si kjøpere av boliger, overtar ikke sin bolig før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto.

Selskapets rentebærende gjeld er med flytende rentesats og er derfor eksponert mot endringer i markedsrentenivået.

Ut over beskrevet over påvirkes selskapet også av hvor mye og til hvilken pris en boligkjøper kan skaffe til veie finansiering. Bli renten høy vil dette kunne bremse investeringslysten og -evnen hos boligkjøpere.

Selskapet overvåker og følger myndighetenes råd om koronavirus (Covid 19), men har i all hovedsak klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser.

Styret kjenner ikke til andre forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt andre forhold som etter styrets syn har vesentlig betydning ved bedømmelse av regnskapet.

På selskapets prosjekter hvor det engasjeres entreprenører vil disse kunne utføre arbeid som kan påvirke det ytre miljø i form av støv, støy, rystelser og annen miljøbelastning. Selskapets mål og krav til entreprenører er at dette reduseres til et nivå som ligger innenfor krav fra myndigheter og kunder.

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 4 personer, hvorav 0 er kvinne. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kvinner og menn. Ettersom selskapet ikke har noen ansatte er det ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme dette arbeidet.

Forsøket Boliger AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -7,2 mill som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	-7 151 599

15.06.2022
Styret i Forsøket Boliger AS

Stig Martin Leonhardsen Nilsen
styremedlem

Steinar Torbjørn Nilsen
styremedlem/daglig leder

Pål Kristian Jensen
styremedlem

Kristian Høines Mathisen
styreleder

RESULTATREGNSKAP

FORSØKET BOLIGER AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	2	64 531 848	84 074 152
Sum driftsinntekter		64 531 848	84 074 152
Varekostnad	4	73 397 826	67 292 783
Annen driftskostnad	3	306 191	1 638 517
Sum driftskostnader		73 704 017	68 931 300
Driftsresultat		-9 172 169	15 142 853
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	958
Annen finansinntekt		0	599
Annen rentekostnad		-3 453	3 154
Resultat av finansposter		3 453	-1 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 168 716	15 141 256
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-2 017 118	3 331 077
Ordinært resultat		-7 151 598	11 810 179
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-7 151 598	11 810 179
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	7	-7 151 599	11 810 179
Sum overføringer		-7 151 599	11 810 179

FORSØKET BOLIGER AS

BALANSE				
FORSØKET BOLIGER AS				
EIENDELER	Note	2021	2020	
OMLØPSMIDLER				
Lager av varer og annen beholdning	4	28 713 116	15 863 063	
FORDRINGER				
Andre kortsiktige fordringer	6	148 646 908	84 149 186	
Sum fordringer		148 646 908	84 149 186	
INVESTERINGER				
Bankinnskudd, kontanter o.l.		628 408	684 257	
Sum omløpsmidler		177 988 432	100 696 506	
Sum eiendeler		177 988 432	100 696 506	

FORSØKET BOLIGER AS

BALANSE			
FORSØKET BOLIGER AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		5 438 447	12 590 045
Sum opptjent egenkapital		5 438 447	12 590 045
Sum egenkapital	7	5 462 877	12 614 475
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	1 498 537	2 139 671
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	148 710 239	73 250 348
Leverandørgjeld	11	15 034 628	4 196 250
Betalbar skatt	5	0	1 375 984
Konserngjeld	11	7 000 000	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld		282 151	119 778
Sum kortsiktig gjeld		171 027 018	85 942 360
Sum gjeld		172 525 555	88 082 031
Sum egenkapital og gjeld		177 988 432	100 696 506

15.06.2022
Styret i Forsøket Boliger AS

Stig Martin Leonhardsen Nilsen
styremedlem

Steinar Torbjørn Nilsen
styremedlem/daglig leder

Pål Kristian Jensen
styremedlem

Kristian Høines Mathisen
styreleder

FORSØKET BOLIGER AS

INDIREKTE KONTANTSTRØM

FORSØKET BOLIGER AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-9 168 716	0
Endring i varelager		-12 850 053	0
Endring i leverandørgjeld		10 838 378	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-64 335 349	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-75 515 740	0
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		75 459 891	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		75 459 891	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-55 849	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		684 257	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		628 408	0

Det er ikke utarbeidet sammenlignende tall for 2020.

FORSØKET BOLIGER AS

Regnskapsprinsipper

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

Grunnleggende regnskapsprinsipper- vurdering og klassifisering - andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrøm og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2021. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Det kan i henhold til god regnskapsskikk være unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene vil, dersom det er aktuelt, kommenteres i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap, som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fullføringsgraden beregnes som påløpt prosjektkostnad, inkludert verdi av tomt, sett opp mot totalt estimerte prosjektkostnader.

Egenregiprojekter / Anleggskontrakter

Egenregiprojekter regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntekt på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften i prosjektet, og inntektsføringen starter ved byggestart. Inntektsføring av kontraktsfortjenesten begrenses til andelen av prosjektet som er solgt.

KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKTET

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

GARANTI

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd. Endring presenteres som "Netto endring i kassekreditt".

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Selskapets inntekter er i hovedsak tilknyttet utbygging av boligprosjekt i Tromsø.

NOTE 3 KOSTNADER TIL LØNN, STYRE OG REVISJON

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ingen lønnskostnader.

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til daglig leder.

Note 4 Varer og annen beholdning

	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	28 713 116	15 863 063
Sum	28 713 116	15 863 063

NOTE 5 SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 375 984
Endring i utsatt skatt	-2 017 118	1 955 093
Skattekostnad ordinært resultat	-2 017 118	3 331 077
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-9 168 716	15 141 256
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 965 678	-8 886 783
Anvendelse av fremførbart underskudd	-796 962	0
Skattepliktig inntekt	0	6 254 473
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	1 375 984
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 375 984
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-9 168 716	15 141 256
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 017 118	3 331 076
Sum	-2 017 118	3 331 076
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-606 623	-674 025	-67 403
Tilvirkningskontrakter	9 446 139	19 977 699	10 531 560
Gevinst – og tapskonto	-1 993 920	-2 492 399	-498 479
Sum	6 845 596	16 811 275	9 965 678
Akkumulert fremførbart underskudd	-34 063	-831 026	-796 963
Grunnlag for utsatt skatt	6 811 533	15 980 249	9 168 716
Utsatt skatt (22 %)	1 498 537	3 515 655	2 017 118

NOTE 6 TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	2021	2020
Akk inntekter på igangværende prosjekter	148 547 000	84 015 060
Akk påløpte kontraktskostnader på igangværende prosjekter	142 401 000	68 739 908
Netto resultatført igangværende prosjekter	6 146 000	15 275 152
Opptjente, ikke fakturerte inntekter igangværende kontrakter	76 318 846	84 015 060

Selskapet har ingen pågående tapsprosjekter.

NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30 000	0	0	12 584 475	12 614 475
Årets resultat				-7 151 598	-7 151 598
Pr 31.12.2021	30 000	0	0	5 432 877	5 462 877

NOTE 8 AKSJONÆRER

AKSJEKAPITALEN I FORSØKET BOLIGER AS PR. 31.12.2021 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
Sum	100		30 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
STENI EIENDOM AS	50	50,00	50,00
Peab Eiendomsutvikling Nord AS	50	50,00	50,00
Totalt antall aksjer	100	100,00	100,00

NOTE 9 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJON

Selskapets gjeld til Sparebank 1 Nord-Norge er sikret med pant i selskapets eiendom.

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	148 710 239	73 250 348
Sum	148 710 239	73 250 348
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Opparbeidet ikke fakturert inntekt	76 318 846	84 015 060
Sum	76 318 846	84 015 060

Note 10 Garantiansvar

Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøperne i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2021 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter 26 MNOK

NOTE 11 TRANSAKSJONER MED SELSKAP EIET AV AKSJONÆR ELLER SELSKAP I SAMME KONSERN

Leverandørgjeld utgjør kr 4.250.000,- til selskap i samme konsern som PEAB Eiendomsutvikling Nord AS, samt en mindre kreditnota til ekstern leverandør.

	Andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak knyttet til eiere og foretak i samme konsern	100 000	100 000	0	0
Sum	100 000	100 000	0	0
	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern eller eiere	7 000 000	7 000 000	0	0
Leverandørgjeld konsern	14 371 110	4 250 000	0	0
Sum	21 371 110	11 250 000	0	0

En vesentlig del av selskapets innkjøp gjøres fra konsernselskaper. Det gjelder i hovedsak kjøp av entreprenørtjenester fra Bjørn Bygg AS.