



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 989 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIG AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### 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, 31.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	126 682	105 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 682</b>	<b>105 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-126 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 000</b>	
Annen rentekostnad	8		
<b>Netto finans</b>		<b>4 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-122 682	-105 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 6	<b>25 763 194</b>	<b>24 310 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 771	19 930
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>89 771</b>	<b>19 930</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		641 837	519 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-641 837</b>	<b>-519 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-541 837</b>	<b>-419 155</b>
<b>Gjeld</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	8 744 177	7 395 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 886 177</b>	<b>23 537 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 886 177</b>	<b>23 537 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			1 716
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	1 508 624	1 210 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 624</b>	<b>1 212 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 394 801</b>	<b>24 749 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638646

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 989 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIG AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### 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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	126 682	105 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 682</b>	<b>105 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-126 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 000</b>	
Annen rentekostnad	8		
<b>Netto finans</b>		<b>4 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-122 682	-105 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2023	2022
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Utsatt skattefordel

3

Sum anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

### Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	5, 6	25 763 194	24 310 588
--	------	------------	------------

### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

89 771

		89 771	19 930
--	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

		89 771	19 930
--	--	--------	--------

Sum omløpsmidler

		25 852 964	24 330 517
--	--	------------	------------

SUM EIENDELER

		25 852 964	24 330 517
--	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

100 000

	7	100 000	100 000
--	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer

7

Sum innskutt egenkapital

	4	100 000	100 000
--	---	---------	---------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

4

Udekket tap

641 837

		641 837	519 155
--	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital

		-641 837	-519 155
--	--	----------	----------

Sum egenkapital

	4	-541 837	-419 155
--	---	----------	----------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

3

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

6

16 142 000

		16 142 000	16 142 000
--	--	------------	------------

Langsiktig konserngjeld

8

8 744 177

		8 744 177	7 395 177
--	--	-----------	-----------

Sum annen langsiktig gjeld

		24 886 177	23 537 177
--	--	------------	------------

Sum langsiktig gjeld

		24 886 177	23 537 177
--	--	------------	------------



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			1 716
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	1 508 624	1 210 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 624</b>	<b>1 212 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 394 801</b>	<b>24 749 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

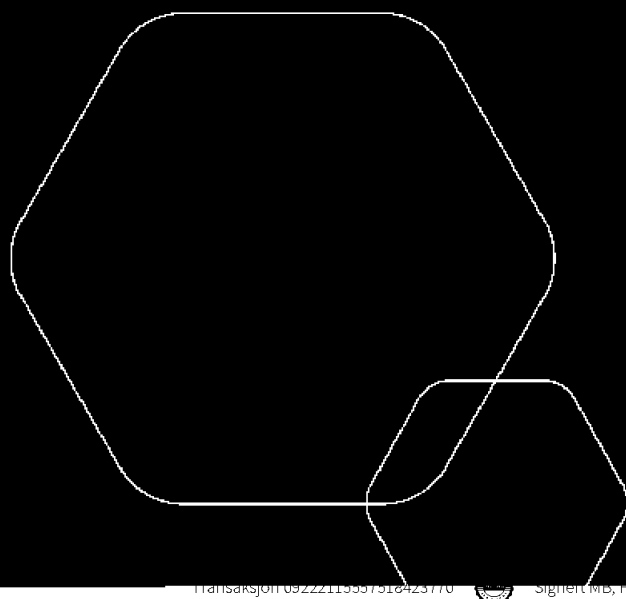
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




# Årsregnskap 2023 Sundby Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 989 632

Transaksjon 09222115937510423770  Signert MB, PK, PIN



## RESULTATREGNSKAP

### SUNDBY BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	126 682	105 461
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>126 682</b>	<b>105 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-126 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		4 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	3	-122 682	-105 461
<b>Resultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		122 682	105 461
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 2





## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	25 763 194	24 310 588
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 771	19 930
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 3

Transaksjon 09222115557518423770



Signert MB, FK, HN



### BALANSE

#### SUNDBY BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-641 837	-519 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-641 837</b>	<b>-519 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-541 837</b>	<b>-419 155</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	8 744 177	7 395 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 886 177</b>	<b>23 537 177</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	1 716
Annen kortsiktig gjeld	8	1 508 624	1 210 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 624</b>	<b>1 212 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 394 801</b>	<b>24 749 672</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Sundby Bolig AS

Morten Borge  
styreleder

Helge Nilsen  
styremedlem

Frederic Kristoffersen  
styremedlem

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 4





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## NOTE 1 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023.

## NOTE 2 REVISJON

	2023	2022
Revisjonskostnader	56 675	36 489





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-122 682	-105 461
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 452 606	-1 224 168
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 575 288</b>	<b>-1 329 629</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	5 366 596	3 913 990	-1 452 606
<b>Sum</b>	<b>5 366 596</b>	<b>3 913 990</b>	<b>-1 452 606</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 008 432	-4 433 144	1 575 288
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-641 837</b>	<b>-519 155</b>	<b>122 682</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-141 204</b>	<b>-114 214</b>	<b>26 990</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	100 000	-519 155	-419 155
Resultat 2023		-122 682	-122 682
EK 31.12.2023	<b>100 000</b>	<b>-641 837</b>	<b>-541 837</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekt under utførelse	1 900 742	1 506 332
Tomter for videresalg	23 862 452	22 804 256
<b>Sum</b>	<b>25 763 194</b>	<b>24 310 588</b>

## NOTE 6 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 142 000	16 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 142 000</b>	<b>16 142 000</b>

Sparebanken Sør har 1.prioritets pant på NOK 32 300 000 i eiendommene

Gnr. 27, bnr 4

Gnr. 28, bnr 4

Gnr. 29, bnr 4

Gnr. 30, bnr 4

Gnr. 31, bnr 4

Gnr. 32, bnr 4

Gnr. 33, bnr 4

Gnr. 34, bnr 4

Gnr. 36, bnr 31

Gnr. 37, bnr 29

Gnr. 38, bnr 23 og 24

i Bamble kommune.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2023 er bokført til kr 25 763 194

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 4.036.000,-.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SUNDBY BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	340	34,0	34,0
Bour Invest AS	330	33,0	33,0
Heimgard Bolig AS	330	33,0	33,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

<u>Lånegiver</u>	<u>Opprinnelig lån</u>	<u>Akkumulerte påløpte renter</u>
Bour Invest AS	2 850 700	532 325
Heimgard Bolig AS	2 955 877	427 472
Pbbl Prosjekt AS	2 937 600	548 827
<b>Sum</b>	<b>8 744 177</b>	<b>1 508 624</b>

Heimgard Bolig overtok aksjonærlån fra Pancom Real Estate AS 10.01.2020, påløpte renter tom 31.12.19 ble inkludert i saldo.

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2026.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518423770

### Dokument

Årsregnskap 2023 Sundby Bolig AS 240213 tlj  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2024-05-27 10:16:10 CEST (+0200) av Tone  
Lisbet Jonassen (TLJ)  
Ferdigstilt den 2024-05-27 14:13:31 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Tone Lisbet Jonassen (TLJ)  
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag  
Organisasjonsnr. 947173219  
tlj@pbbl.no  
+4799575990

### Underskriverne

**Morten Borge (MB)**  
mb@pbbl.no  
+4793491177  
Signert 2024-05-27 14:13:31 CEST (+0200)

**Frederic Kristoffersen (FK)**  
frederic@pancom.no  
+4740605525  
Signert 2024-05-27 10:39:55 CEST (+0200)

**Helge Nilsen (HN)**  
helge.nilsen@hnelektro.no  
+4799090635  
Signert 2024-05-27 10:32:17 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Sundby Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundby Bolig AS som 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 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Porsgrunn, 13. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: KEUXP-BOEH4-YOG2H-FZ2EN-TB0BF-Y2G7I



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo Dokumentnr: KEUXP-BOEH4-YOG2H-F2EEN-TB0BF-Y2G7I

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>



# Årsregnskap 2023

## Sundby Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 989 632



## RESULTATREGNSKAP

### SUNDBY BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	126 682	105 461
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>126 682</b>	<b>105 461</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-126 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		4 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	3	-122 682	-105 461
<b>Resultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		122 682	105 461
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-122 682</b>	<b>-105 461</b>



## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	25 763 194	24 310 588
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 771	19 930
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>



## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-641 837	-519 155
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-641 837</b>	<b>-519 155</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-541 837</b>	<b>-419 155</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	8 744 177	7 395 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 886 177</b>	<b>23 537 177</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	1 716
Annen kortsiktig gjeld	8	1 508 624	1 210 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 508 624</b>	<b>1 212 495</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 394 801</b>	<b>24 749 672</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 852 964</b>	<b>24 330 517</b>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Sundby Bolig AS

Morten Borge  
styreleder

Helge Nilsen  
styremedlem

Frederic Kristoffersen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## NOTE 1 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023.

## NOTE 2 REVISJON

	2023	2022
Revisjonskostnader	56 675	36 489



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-122 682	-105 461
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 452 606	-1 224 168
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 575 288</b>	<b>-1 329 629</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	5 366 596	3 913 990	-1 452 606
<b>Sum</b>	<b>5 366 596</b>	<b>3 913 990</b>	<b>-1 452 606</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 008 432	-4 433 144	1 575 288
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	-1
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-641 836</b>	<b>-519 155</b>	<b>122 681</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-141 204</b>	<b>-114 214</b>	<b>26 990</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	100 000	-519 155	-419 155
Resultat 2023		-122 682	-122 682
EK 31.12.2023	<b>100 000</b>	<b>-641 837</b>	<b>-541 837</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekt under utførelse	1 900 742	1 506 332
Tomter for videresalg	23 862 452	22 804 256
<b>Sum</b>	<b>25 763 194</b>	<b>24 310 588</b>

## NOTE 6 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 142 000	16 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 142 000</b>	<b>16 142 000</b>

Sparebanken Sør har 1.prioritets pant på NOK 32 300 000 i eiendommene

Gnr. 27, bnr 4

Gnr. 28, bnr 4

Gnr. 29, bnr 4

Gnr. 30, bnr 4

Gnr. 31, bnr 4

Gnr. 32, bnr 4

Gnr. 33, bnr 4

Gnr. 34, bnr 4

Gnr. 36, bnr 31

Gnr. 37, bnr 29

Gnr. 38, bnr 23 og 24

i Bamble kommune.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 31.12.2023 er bokført til kr 25 763 194

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 4.036.000,-.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SUNDBY BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	340	34,0	34,0
Bour Invest AS	330	33,0	33,0
Heimgard Bolig AS	330	33,0	33,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

<u>Lånegiver</u>	<u>Opprinnelig lån</u>	<u>Akkumulerte påløpte renter</u>
Bour Invest AS	2 850 700	532 325
Heimgard Bolig AS	2 955 877	427 472
Pbbl Prosjekt AS	2 937 600	548 827
<b>Sum</b>	<b>8 744 177</b>	<b>1 508 624</b>

Heimgard Bolig overtok aksjonærlån fra Pancom Real Estate AS 10.01.2020, påløpte renter tom 31.12.19 ble inkludert i saldo.

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2026.