



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	897 544 512
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NEDRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Kirkegata 17 0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2016 - 31.12.2016
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.02.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	25 010	34 955
Sum kostnader		25 010	34 955
Driftsresultat		-25 010	-34 955
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	11 664	4 297 008
Annen renteinntekt		3 523	9 144
Sum finansinntekter		15 187	4 306 152
Netto finans		15 187	4 306 152
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 823	4 271 198
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 823	4 271 198
Årsresultat		-9 823	4 271 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 823	4 271 198
Totalresultat		-9 823	4 271 198
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			3 029 226
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 823	1 241 972
Sum overføringer og disponeringer	5	-9 823	4 271 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	16 908 000	16 908 000
Sum finansielle anleggsmidler		16 908 000	16 908 000
Sum anleggsmidler		16 908 000	16 908 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	7	540 890	3 029 226
Sum fordringer		540 890	3 029 226
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		236 871	787 584
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 871	787 584
Sum omløpsmidler		777 761	3 816 810
SUM EIENDELER		17 685 761	20 724 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 100 000	1 100 000
Overkurs		14 500 118	14 500 118
Sum innskutt egenkapital	5	15 600 118	15 600 118
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 085 643	2 095 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum opptjent egenkapital		2 085 643	2 095 466
Sum egenkapital	5	17 685 761	17 695 584
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Utbytte	5, 7		3 029 226
Annen kortsiktig gjeld	7		
Sum kortsiktig gjeld			3 029 226
Sum gjeld		0	3 029 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 685 761	20 724 810



Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

Nedre Romerike Boligutvikling AS

2016



Nedre Romerike Boligutvikling AS

Innhold

	Side
Årsberetning	3-4
Årsregnskap	5-7
Noter	8-10
Revisjonsberetning	11-13



Styrets årsberetning 2016

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å eie selskapene Nitteberg Vest AS (80% eierandel) og Rotnesbeitet AS (100% eierandel). Selskapet ble stiftet 2. november 2011.

Selskapets virksomhet drives i Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2016	2015
Driftsinntekter	0	0
Driftsresultat	-25 010	-34 955
Årsresultat før skatt	-9 823	4 271 198
Årsresultat etter skatt	-9 823	4 271 198
	31.12.2016	31.12.2015
Balansesum	17 685 761	20 724 810
Egenkapital	17 685 761	17 695 584

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2016.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling


Selskapet har i 2016 ikke beskjeftiget noen ansatte. Styret består i sin helhet av menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelse eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.

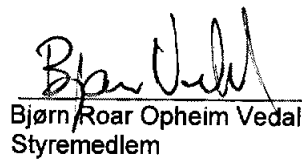


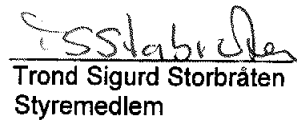
Ytre miljø

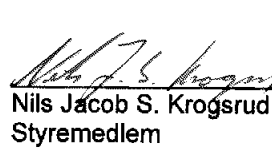
Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø.

Oslo, 28. februar 2017


Arid Rygg
Styreleder


Bjørn Roar Opheim Vedal
Styremedlem


Trond Sigurd Storbråten
Styremedlem


Nils Jacob S. Krogsrud
Styremedlem


Morten Henrik Greidung
Styremedlem



Resultatregnskap

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftskostnad	2	25 010	34 955
Sum driftskostnader		<u>25 010</u>	<u>34 955</u>
Driftsresultat		<u>-25 010</u>	<u>-34 955</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	7	11 664	4 297 008
Annen renteinntekt		3 523	9 144
Resultat av finansposter		<u>15 187</u>	<u>4 306 152</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 823	4 271 198
Ordinært resultat		<u>-9 823</u>	<u>4 271 198</u>
Årsresultat		<u>-9 823</u>	<u>4 271 198</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	3 029 226
Avsatt til annen egenkapital		0	1 241 972
Overført fra annen egenkapital		9 823	0
Sum overføringer	5	<u>-9 823</u>	<u>4 271 198</u>



Balanse

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	31.12.2016	31.12.2015
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6, 7	<u>16 908 000</u>	<u>16 908 000</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>16 908 000</u>	<u>16 908 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 908 000</u>	<u>16 908 000</u>
Omløpsmidler			
Lån til datterselskap	7	<u>540 890</u>	<u>3 029 226</u>
Sum fordringer		<u>540 890</u>	<u>3 029 226</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		236 871	787 584
Sum omløpsmidler		<u>777 761</u>	<u>3 816 810</u>
Sum eiendeler		<u>17 685 761</u>	<u>20 724 810</u>



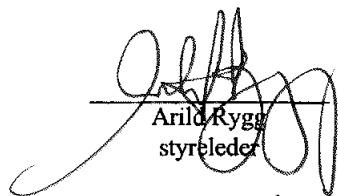
Balanse

Nedre Romerike Boligutvikling AS

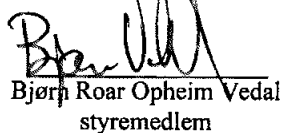
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2016	31.12.2015
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Overkurs		14 500 118	14 500 118
Sum innskutt egenkapital	5	<u>15 600 118</u>	<u>15 600 118</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 085 643	2 095 466
Sum opptjent egenkapital		<u>2 085 643</u>	<u>2 095 466</u>
Sum egenkapital	5	<u>17 685 761</u>	<u>17 695 584</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Utbytte	5, 7	0	3 029 226
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>3 029 226</u>
Sum gjeld		<u>0</u>	<u>3 029 226</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>17 685 761</u>	<u>20 724 810</u>

Oslo, 28.02.2017

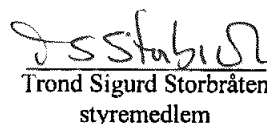
Styret i Nedre Romerike Boligutvikling AS



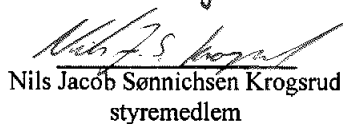
Arild Rygg
styreleder



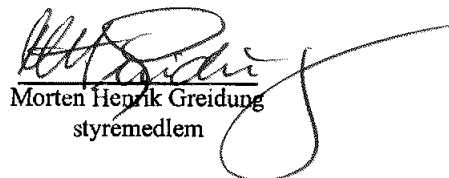
Bjørn Roar Opheim Vedal
styremedlem



Trond Sigurd Storbråten
styremedlem



Nils Jacob Sønnichsen Krogsrud
styremedlem



Morten Henrik Greidung
styremedlem



Noter til årsregnskapet 2016 Nedre Romerike Boligutvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av driftsinntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av tjenestene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % (25 % i 2015) 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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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.

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 antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

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.

Note 2 Godtgjørelse til styret

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2016.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller andre ledende personer i 2016.

Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Beløp i NOK

	2016	2015
Lovpålagt revisjon	13 750	23 750
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	10 000	10 000
Annen bistand	-	-
Sum revisjonshonorar	23 750	33 750

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoret.

Pensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha ordning om obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2016	2015
Betalbar skatt	0	0
Skatt avgitt på konsernbidrag		
Sum skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-9 823	4 271 198
Avgitt konsernbidrag		
Permanent forskjeller	-12 157	-4 297 148
Anvendelse av fremførbart underskudd		
Årets skattegrunnlag	<u>-21 980</u>	<u>-25 950</u>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-47 930	-25 590
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	47 930	25 590
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>
24% / 25 % utsatt skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht god regnskapsskikk for små foretak.

Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	11 000	100	1 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Stor-Oslo Invest AS*	3 630	33 %
J. B. Ugland Eiendom AS	2 200	20 %
Altea Property Development AS	1 100	10 %
Krogsrud Invest AS	1 100	10 %
BMH Invest AS**	880	8 %
Caka AS	550	5 %
Ballus Invest AS	550	5 %
Bjørn Agner AS	330	3 %
Petter Elvestad	220	2 %
Peak Eiendom AS	220	2 %
KIF Eiendom AS	110	1 %
Håkon Aleksander Kirkeng	110	1 %
Totalt antall aksjer	11 000	100 %

* Aksjene er pantsatt med 1. prioritets pant til fordel for Pareto Bank ASA.

** Aksjene er pantsatt med 1. prioritets pant til fordel for Sparebanken 1 Hedmark



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.16	1 100 000	14 500 118	2 095 466	17 695 584
Periodens resultat			-9 823	-9 823
Avsatt utbytte			-	-
Egenkapital 31.12.16	1 100 000	14 500 118	2 085 643	17 685 761

Note 6 Investeringer

Datterselskap	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Kostpris	Bokført verdi
Rotnesbeitet AS	100 %	11 664	100 000	100 000	100 000
Nitteberg Vest AS	80 %	8 675 987	26 662 166	16 808 000	16 808 000
Sum					16 908 000

Stemmeandelen tilsvare eierandelen. Selskapene har forretningskontor i Oslo.

Note 7 Mellomværende med nærstående

Selskapet mottok utbytte på kr 4 529 226 fra datterselskapet Rotnesbeitet AS i 2015. I 2016 er kr 2 500 000 overført, og resterende del av utbytte er ført som mellomværende pr 31.12.2016. Utbyttet er ikke renteberegnet i 2016. I 2016 er det mottatt et utbytte på kr 11 664 fra Rotnesbeitet AS.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Romerike Boligutvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Romerike Boligutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 09. mars 2017
BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor