



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 062 869
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PRO BOLIG AS
Forretningsadresse:	Hilda Langhus' vei 2 1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Patrik Kolshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.11.2022

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, 19.12.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			7 963 153
Sum inntekter			7 963 153
Kostnader			
Varekostnad		85 608	7 072 455
Lønnskostnad	1, 15	7 851	3 537
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	79 639	47 000
Annen driftskostnad		653 845	342 762
Sum kostnader		826 943	7 465 754
Driftsresultat		-826 943	497 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		2 400 000	
Annen renteinntekt			63
Annen finansinntekt		460	2 292 500
Sum finansinntekter		2 400 460	2 292 563
Annen rentekostnad		309 782	415 425
Annen finanskostnad		193 128	
Sum finanskostnader		502 910	415 425
Netto finans		1 897 550	1 877 137
Ordinært resultat før skattekostnad		1 070 606	2 374 537
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-291 588	33 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 362 194	2 341 358
Årsresultat		1 362 194	2 341 358
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 200 000
Annen egenkapital		1 362 194	1 141 358
Sum overføringer og disponeringer		1 362 194	2 341 358



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		13 280 344
Maskiner og anlegg	7	290 400	188 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		28 160	
Sum varige driftsmidler		318 560	13 468 344
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	682 500	52 500
Lån til foretak i samme konsern	5	7 190 808	4 232 920
Andre fordringer		982 606	581 945
Sum finansielle anleggsmidler		8 855 913	4 867 366
Sum anleggsmidler		9 174 473	18 335 709
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		12 966 392	
Sum varer		12 966 392	
Fordringer			
Kundefordringer	10		62 585
Andre fordringer		-4 530	1 885 000
Sum fordringer		-4 530	1 947 585
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	13		44 500
Sum investeringer			44 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	140 058	1 907 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 058	1 907 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		13 101 920	3 899 348
SUM EIENDELER		22 276 393	22 235 057
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	6, 12	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	12	-8 791	-8 791
Sum innskutt egenkapital		21 209	21 209
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	6 044 253	4 682 058
Sum opptjent egenkapital		6 044 253	4 682 058
Sum egenkapital	12	6 065 462	4 703 267
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	644 014	935 602
Sum avsetninger for forpliktelser		644 014	935 602
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	12 649 930	5 240 603
Øvrig langsiktig gjeld	14	1 582 111	4 249 689
Sum annen langsiktig gjeld		14 232 041	9 490 292
Sum langsiktig gjeld		14 876 055	10 425 894
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		492 249	
Betalbar skatt	8		93 756
Utbytte			1 200 000
Annen kortsiktig gjeld		842 628	5 812 140
Sum kortsiktig gjeld		1 334 876	7 105 896
Sum gjeld		16 210 932	17 531 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 276 393	22 235 057



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 945635

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 062 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PRO BOLIG AS
Forretningsadresse: Holtegrenda 23
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Patrik Kolshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.11.2022

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 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, 05.12.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			7 963 153
Sum inntekter			7 963 153
Kostnader			
Varekostnad		85 608	7 072 455
Lønnskostnad	1, 15	7 851	3 537
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	79 639	47 000
Annen driftskostnad		653 845	342 762
Sum kostnader		826 943	7 465 754
Driftsresultat		-826 943	497 400
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		2 400 000	
Annen renteinntekt			63
Annen finansinntekt		460	2 292 500
Sum finansinntekter		2 400 460	2 292 563
Annen rentekostnad		309 782	415 425
Annen finanskostnad		193 128	
Sum finanskostnader		502 910	415 425
Netto finans		1 897 550	1 877 137
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-291 588	33 179
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 362 194	2 341 358
Årsresultat		1 362 194	2 341 358
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 200 000
Annen egenkapital		1 362 194	1 141 358
Sum overføringer og disponeringer		1 362 194	2 341 358



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7		13 280 344
Maskiner og anlegg	7	290 400	188 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		28 160	
Sum varige driftsmidler		318 560	13 468 344
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	682 500	52 500
Lån til foretak i samme konsern	5	7 190 808	4 232 920
Andre fordringer		982 606	581 945
Sum finansielle anleggsmidler		8 855 913	4 867 366
Sum anleggsmidler		9 174 473	18 335 709
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse		12 966 392	
Sum varer		12 966 392	
Fordringer			
Kundefordringer	10		62 585
Andre fordringer		-4 530	1 885 000
Sum fordringer		-4 530	1 947 585
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	13		44 500
Sum investeringer			44 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	140 058	1 907 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 058	1 907 263
Sum omløpsmidler		13 101 920	3 899 348
SUM EIENDELER		22 276 393	22 235 057



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	6, 12	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	12	-8 791	-8 791
Sum innskutt egenkapital		21 209	21 209

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	6 044 253	4 682 058
Sum opptjent egenkapital		6 044 253	4 682 058

Sum egenkapital	12	6 065 462	4 703 267
------------------------	-----------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	644 014	935 602
Sum avsetninger for forpliktelser		644 014	935 602

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	12 649 930	5 240 603
Øvrig langsiktig gjeld	14	1 582 111	4 249 689
Sum annen langsiktig gjeld		14 232 041	9 490 292

Sum langsiktig gjeld		14 876 055	10 425 894
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		492 249	
Betalbar skatt	8		93 756
Utbytte			1 200 000
Annen kortsiktig gjeld		842 628	5 812 140
Sum kortsiktig gjeld		1 334 876	7 105 896

Sum gjeld		16 210 932	17 531 790
------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 276 393	22 235 057
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Organisasjonsnr: 916 062 869
PRO BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskasskikk for små foretak.

Note

15

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7851.00	3537.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7851.00	3537.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Noter 2021 PRO BOLIG AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskasskikk for små foretak.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Andre ytelser	7 851	3 537
Sum	7 851	3 537

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke forpliktet til å ha OTP.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretaks- sted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2021	Selskapets resultat for 2021
Pro Bjerkehageveien AS	Ski	75 %	62 710	38 580
Pro Bolig Invest AS	Ski	100 %	-2 293 429	2 573 731
Mysen Maskin AS	Ski	50 %	-510 871	-65 115
Pro Bolig Entreprenør AS	Ski	100 %	-339 519	-369 519

Note 5 - Konsern lån annet foretak

Type	2021	2020
Foretak i samme konsern	7 361 165	4 232 920

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30	1 000,00	30 000,00
Sum	30		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Christian AS	15	50,00%	Ordinære aksjer
Kirtap AS	15	50,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30	100,00%	



Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

IB 01.01.2021	188 000
Tilgang 2021	210 200
Avgang 2021	0
Avskrivning 2021	79 640
UB 31.12.2021	318 560

Note 8 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 070 606	2 374 537
+/- Permanente forskjeller	(2 396 006)	(2 223 725)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	850 548	1 063 185
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(787 831)
Årets skattegrunnlag	(474 852)	426 165
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%		93 756
Sum		93 756
+/- Endring i utsatt skatt	(291 588)	(60 577)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(291 588)	33 179
Betalbar skatt i skattekostnad		93 756
Betalbar skatt i balansen	0	93 756

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Gevinst- og tapskonto	4 252 735	3 402 187	850 548
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(474 852)	474 852
Sum midlertidige forskjeller	4 252 735	2 927 335	1 325 400
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	935 602	644 014	291 588

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende		62 585
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer		62 585

Note 11 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	(8 791)	4 682 058	4 703 267
Årets resultat			1 362 194	1 362 194
Egenkapital 31.12.2021	30 000	(8 791)	6 044 253	6 065 462

Note 13 - Investeringer i datterselskap

Spesifikasjon	Anskaffelseskost	Markedsverdi
Aksjer i datterselskap	682 500	-460 268
Sum	682 500	-460 268

Note 14 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 240 603	7 104 608
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)	6 549 689	4 249 689
Sum	11 790 292	11 354 297
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	13 468 344	21 101 793
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	13 468 344	21 101 793

all gjeld er kortsiktig.

Note 15 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Gopperud Consulting AS

Sluppenveien 27, 1860 Trøgstad
Foretaksregisteret: NO 825 263 632 MVA
Mobil: +47 48162031 – E-post: r.ksa@online.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pro Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pro Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 rettvisende 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 revisjon 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. 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon.

Trøgstad, 28. november 2022
Gopperud Consulting AS

Rolf Kristian Skramrud Arnesen
statsautorisert revisor