



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	942 510 969
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PLANOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Grandfjæra 22C 6415 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Bernt Ove Vågsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		76 382 987	49 020 169
Annen driftsinntekt		2 008 412	846 460
Sum inntekter		78 391 399	49 866 629
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-5 880 891	-22 971 258
Varekostnad		64 830 881	53 991 208
Lønnskostnad	2	7 683 754	8 314 824
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	166 420	190 757
Annen driftskostnad	2	7 504 145	7 510 387
Sum kostnader		74 304 309	47 035 918
Driftsresultat		4 087 090	2 830 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		841 941
Annen renteinntekt		1 585	4 400
Annen finansinntekt		143 703	159 738
Sum finansinntekter		145 288	1 006 079
Annen finanskostnad		7 198 450	5 103 324
Sum finanskostnader		7 198 450	5 103 324
Netto finans		-7 053 162	-4 097 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 966 072	-1 266 535
Skattekostnad på resultat	5	-631 086	-426 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 334 986	-840 535
Årsresultat		-2 334 986	-840 535
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 334 986	-840 535



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-2 334 986	-840 535
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 334 986	-840 535
Sum overføringer og disponeringer		-2 334 986	-840 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 648 774	1 056 618
Sum immaterielle eiendeler		1 648 774	1 056 618
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	51 382 303	57 734 303
Maskiner og anlegg	3, 7		5 000
Skip og flytende installasjoner	3, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	28 267	87 687
Sum varige driftsmidler		51 410 569	57 826 989
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	34 516 343	34 516 343
Lån til foretak i samme konsern	8	1 846 565	1 846 565
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	2 815 616	2 815 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	3 412 379	3 525 450
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
Sum finansielle anleggsmidler		43 602 803	43 715 874
Sum anleggsmidler		96 662 146	102 599 481
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	118 975 000	113 094 109
Sum varer		118 975 000	113 094 109
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	1 506 460	1 455 814
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7		44 125 360
Andre kortsiktige fordringer	8	2 132 632	3 576 932
Konsernfordringer		1 852 181	1 675 226
Sum fordringer		5 491 273	50 833 332
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4	30 716	30 716
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Sum investeringer		30 716	30 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	348 274	391 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 274	391 683
Sum omløpsmidler		124 845 263	164 349 841
SUM EIENDELER		221 507 409	266 949 321

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	6	9 500 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital		16 336 458	16 198 433
Sum innskutt egenkapital		26 836 458	26 698 433

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	51 275 653	53 610 639
Sum opptjent egenkapital		51 275 653	53 610 639

Sum egenkapital

78 112 111 **80 309 072**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	2	1 962 500	1 962 500
Utsatt skatt	5		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 962 500	1 962 500

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	111 400 000	116 900 000
--------------------------------	---	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		111 400 000	116 900 000
Sum langsiktig gjeld		113 362 500	118 862 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 210 666	56 430 660
Leverandørgjeld	8	7 778 555	4 287 060
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		555 885	770 385
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	4 487 692	6 289 643
Sum kortsiktig gjeld		30 032 799	67 777 749
Sum gjeld		143 395 299	186 640 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 507 409	266 949 321



Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Planor Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Planor Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 utilsiktede feil.

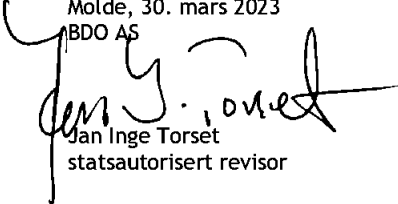


Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Molde, 30. mars 2023
BDO AS

Jan Inge Torset
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022 Planor Bolig AS



Resultatregnskap

Planor Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		76 382 987	49 020 169
Annen driftsinntekt		2 008 412	846 460
Sum driftsinntekter		78 391 399	49 866 629
Varekostnad		64 830 881	53 991 208
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-5 880 891	-22 971 258
Lønnskostnad	2	7 683 754	8 314 824
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	166 420	190 757
Annen driftskostnad	2	7 504 145	7 510 387
Sum driftskostnader		74 304 309	47 035 918
Driftsresultat		4 087 090	2 830 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	0	841 941
Annen renteinntekt		1 585	4 400
Annen finansinntekt		143 703	159 738
Annen finanskostnad		7 198 450	5 103 324
Resultat av finansposter		-7 053 162	-4 097 246
Resultat før skattekostnad		-2 966 072	-1 266 535
Skattekostnad på resultat	5	-631 086	-426 000
Årsresultat		-2 334 986	-840 535
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	6	2 334 986	840 535
Sum overføringer		-2 334 986	-840 535



Balanse Planor Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	1 648 774	1 056 618
Sum immaterielle eiendeler		1 648 774	1 056 618
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	51 382 303	57 734 303
Maskiner og anlegg	3, 7	0	5 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	28 267	87 687
Sum varige driftsmidler		51 410 569	57 826 989
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	34 516 343	34 516 343
Lån til foretak i samme konsern	8	1 846 565	1 846 565
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	2 815 616	2 815 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	3 412 379	3 525 450
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
Sum finansielle anleggsmidler		43 602 803	43 715 874
Sum anleggsmidler		96 662 146	102 599 481
Omløpsmidler			
Varer	7	118 975 000	113 094 109
Fordringer			
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7	0	44 125 360
Kundefordringer	7, 8	1 506 460	1 455 814
Andre kortsiktige fordringer	8	2 132 632	3 576 932
Konsernfordringer		1 852 181	1 675 226
Sum fordringer		5 491 273	50 833 332
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	30 716	30 716
Sum investeringer		30 716	30 716
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	348 274	391 683
Sum omløpsmidler		124 845 263	164 349 841
Sum eiendeler		221 507 409	266 949 321

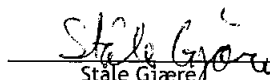


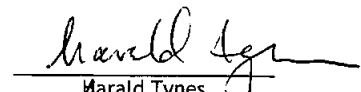
Balanse
Planor Bolig AS

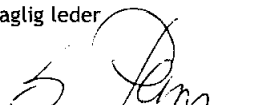
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 10	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	9 500 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital		16 336 458	16 198 433
Sum innskutt egenkapital		26 836 458	26 698 433
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	51 275 653	53 610 639
Sum opptjent egenkapital		51 275 653	53 610 639
Sum egenkapital		78 112 111	80 309 072
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	2	1 962 500	1 962 500
Sum avsetning for forpliktelser		1 962 500	1 962 500
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	111 400 000	116 900 000
Sum annen langsiktig gjeld		111 400 000	116 900 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	17 210 666	56 430 660
Leverandørgjeld	8	7 778 555	4 287 060
Skyldig offentlige avgifter		555 885	770 385
Annen kortsiktig gjeld	8	4 487 692	6 289 643
Sum kortsiktig gjeld		30 032 799	67 777 749
Sum gjeld		143 395 299	186 640 249
Sum egenkapital og gjeld		221 507 409	266 949 321

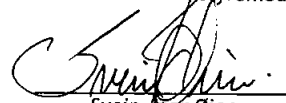
Molde, 30.03.2023
Styret i Planor Bolig AS


Bernt Ove Vågsæter
Daglig leder


Ståle Gjære
styremedlem


Harald Tynes
styremedlem


Sveinung Andreas Klem
styreleder


Svein Arar Øien
styremedlem



Indirekte kontantstrøm

KONTANTSTRØMANALYSE

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-2 966 072	-1 266 535
- Periodens betalte skatt		0	1 904 880
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-890 000	0
+ Ordinære avskrivninger		166 420	190 757
+/- Endring i varelager		-5 880 891	-22 971 255
+/- Endring i kundefordringer		44 074 714	-38 702 700
+/- Endring i leverandørgjeld		3 491 495	2 280 214
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		-459 081	8 653 417
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		37 536 584	-53 720 981
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		7 140 000	12 301 050
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	5 125 585
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		0	34 516 343
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		7 140 000	-27 340 878
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	35 600 000
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	54 714 884
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		5 500 000	24 800 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		43 445 881	0
+/- Netto endring i kassekreditt		4 225 887	1 715 776
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-44 719 994	67 230 660
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-43 409	-13 831 199
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		391 683	14 222 882
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		348 274	391 683



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet inngår i konsern med Christie Partner AS som morselskap. Planor Bolig AS er dermed unntatt fra å utarbeide eget konsernregnskap i medhold av regnskapslovens 3-7. Alt salg i selskapet er til norske kunder.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden i henhold til inngåtte leiekontrakter

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til prosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall er usikker, vil kun inntekter som kan estimeres pålitelig inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.



Noter til regnskapet 2022

Varer

Varebeholdningen består av ikke oppstartede prosjekter samt prosjekter i egenregi. Varer under tilvirkning vurderes til det laveste av variabel tilvirkningskost og antatt salgsverdi. Når det inngås kontrakter på egenregiprojekter vurderes disse prosjektene som anleggskontrakter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Pensjoner

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Selskapet har også en pensjonsforpliktelse overfor daglig leder som tas over driften. Det henvises i den forbindelse til note 1.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld. I tillegg har selskapet garantier overfor kunder etter Lov om bustadoppføring.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter til regnskapet 2022

NOTE 1 Transaksjoner med konsernselskaper

	2022	2021
Salg til konsernselskaper	651 250	411 875

Beløpene er inkl. mva.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 972 466	6 576 437
Arbeidsgiveravgift	941 910	1 015 262
Pensjonskostnader	326 980	359 422
Andre ytelser	442 398	363 703
Sum	7 683 754	8 314 824

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	2022	2021
	8	9

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 649 800	0
Styrehonorar	20 000	140 000
Annen godtgjørelse	31 637	0
Sum	1 701 437	140 000

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP/ Pensjon

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

Det er i.h.t. avtale avsatt kr -1 962 500 i fremtidig pensjonsforpliktelse til daglig leder. Beløpet er inkl. arbeidsgiveravgift.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2022 utgjør kr 205 302,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	149 427
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	39 775
Andre tjenester	16 100
Sum honorar til revisor	205 302



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	59 197 303	92 779	408 274	59 698 356
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	-6 250 000	0	0	-6 250 000
Anskaffelseskost 31.12	52 947 303	92 779	408 274	53 448 356
Akk. avskrivninger 01.01	-816 000	-87 779	-320 587	-1 224 366
Akk. nedskrivning 01.01.	-647 000	0	0	-647 000
Årets avskrivninger	-102 000	-5 000	-59 420	-166 420
Årets nedskrivning	0	0	0	0
Balansført verdi 31.12	51 382 303	0	28 267	51 410 569

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Saldo
Økonomisk levetid	2 - 4 år	5 år	3 - 5 år

Note 4 Aksjer datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i andre foretak m.v.

Firma	Forretnings- konto	Balansført verdi	Eierande/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Molde Utvikling AS	Molde	859 616	33 %	-466 387	4 225 994
Elvegata 9-11 AS	Molde	156 000	50 %	49 246	1 469 843
Sentrumsbyen Molde AS	Molde	1 011 900	6,70 %	-408	14 269 899
Gåseid Utvikling AS	Molde	1 800 000	50 %	2 752 000	974 949
Grand Fjære Utvikling AS	Molde	34 516 343	51,72 %	257 362	66 935 322

Aksjene i Molde Utvikling AS har opprinnelig kostpris på kr 5.859.616,-. Aksjene er tidligere nedskrevet med kr 5 mill.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-631 086	-426 000
Skattekostnad ordinært resultat	-631 086	-426 000
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 966 072	-1 266 535
Permanente forskjeller	97 500	-669 830
Endring i midlertidige forskjeller	-3 829 203	-4 452 079
Mottatt konsernbidrag	176 955	1 675 226
Skattepliktig inntekt	-6 520 820	-4 713 217
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-38 930	-368 550
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	38 930	368 550
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-423 833	-538 836	-115 004
Tilvirkningskontrakter	0	983 899	983 899
Varebeholdning	5 609 438	1 552 212	-4 057 226
Fordringer	-50 000	-50 000	0
Gevinst - og tapskonto	996 504	355 632	-640 872
Avsetninger mv	-430 000	-430 000	0
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 962 500	-1 962 500	0
Sum	3 739 609	-89 594	-3 829 203
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 234 037	-4 713 217	6 520 820
Avskåret rentefradrag	-1 201 750	-1 201 750	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 201 750	1 201 750	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-7 494 428	-4 802 811	2 691 617
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 648 774	-1 056 618	592 156

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	9 500 000	16 198 433	53 610 639	80 309 072
Mottatt konsernbidrag			138 025		138 025
Årets resultat				-2 334 986	-2 334 986
Pr 31.12	1 000 000	9 500 000	16 336 458	51 275 653	78 112 111



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Selskapet har en kassakreditt med en trekkramme på 10.000.000. Trukket 31.12.2022 utgjør kr 5 941 663.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 610 666	173 330 660
Sum	128 610 666	173 330 660

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	51 382 303	57 734 303
Maskiner og anlegg	0	5 000
Driftsløsøre, inventar og utstyr	28 267	87 687
Aksjer i tilknyttet selskap	1 800 000	1 800 000
Lager av varer og annen beholdning	118 975 000	113 094 109
Opptjent ikke fakturerte prosjektinntekter	0	44 125 360
Kundefordringer	1 506 460	1 455 814
Sum	173 692 029	218 302 272

Selskapet har stilt bankgaranti etter Lov om bustadoppføring overfor sine kunder.

	2022	2021
Garantiforpliktelser sikret i bank	15 447 725	21 117 225

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 846 565	1 846 565
Lån til tilknyttet selskap	3 412 379	3 525 450
Kundefordringer konsernselskap	1 263 282	60 000
Kundefordringer tilknyttet selskap	59 376	687 677
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	780 000	3 500 000
Kortsiktige konsernfordringer	1 852 181	1 675 226
Sum	9 213 783	11 294 918



Noter til regnskapet 2022

Note 9 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler	348 274	391 683

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Planor Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Christie Partner AS	1 000	100,0	100,0

Alle aksjer er i samme klasse og gir lik stemmerett i generalforsamlingen.

Selskapet er 100 % eid av Christie Partner AS. Konsernregnskap utarbeides av morselskapet i konsernet, Christie Partner AS, med forretningskontor i Molde. Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til selskapets forretningskontor.



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Planor Bolig AS, org.nr. 942 510 969

Virksomhetens art og tilholdssted

Planor Bolig AS er et ingeniør- og entreprenørfirma innen bygg og anlegg.

Selskapets virksomhet foregår i Molde og Ålesund, med hovedkontor i Molde.

Selskapet har lang erfaring innen sin bransje og foreliggende prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn på nye prosjekter.

Redegjørelse for årsregnskapet

På tross av usikkerheten rundt covid 19 viruset er etterspørselen etter nye boliger fortsatt bra. Omsetningen i selskapet var i 2022 ca 28,5 MNOK høyere enn i 2021 og årsresultatet er ca 1,5 MNOK lavere, før skatt. Økt omsetning må ses i lys av større ferdigstilte prosjekt med salg av boliger.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var ca. 37,5 MNOK, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde 4,1 MNOK. Differansen skyldes i hovedsak nedgang i selskapets kundefordringer. De samlede investeringene i selskapet i 2022 var tilgang 0 MNOK ref. note 3.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 350 000 per 31.12.22, en nedgang på NOK 30 000 fra året før.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2022 21 % av samlet gjeld i selskapet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 221.507.409.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 35 %, sammenlignet med 30 % pr. 31.12.2021.

Fremtidig utvikling

Selskapets prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn i nye prosjekter. Markedsutviklingen de neste årene forventes å være økende grad av usikkerhet, særlig på bakgrunn av forventet renteutvikling. Selskapet har etablert en langsiktig strategi som skal sikre grunnlag for både fortsatt vekst og positiv resultatutvikling.

Overordnet om målsetting og strategi

Planor Bolig AS er i begrenset grad eksponert for finansiell risiko. Målsettingen er hele tiden å avdempe den finansielle risikoen mest mulig. Selskapets nåværende strategi innbefatter bruk av finansielle instrumenter ved behov. Planor Bolig AS er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

Markedsrisiko

Endringer i rentenivået vil kunne påvirke privatpersoners økonomi og derved etterspørsel etter boliger i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Brutto kundefordringer på balansedagen utgjør totalt MNOK 1,5.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilstrekkelig, men har stadig fokus på tiltak som kan bidra til å bedre denne.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Planor Bolig AS:

Avsatt konsernbidrag	0
Annen egenkapital	-2.334.986
Totalt disponert	-2.334.986

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 1,6 % i 2022. Selskapet vil arbeide videre med å redusere antall sykedager.

Det har ikke vært tilfeller av skader eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet vurderes å være godt. En stabil arbeidsstab bekrefter dette.

Samarbeidet mellom ledelsen og ansatte er konstruktivt og bidrar positivt til driften.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er noe lavt representert. Av selskapets 6 ansatte er 1 kvinne.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet ønsker å bidra til å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. En har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Åpenhetsloven

En redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger vil være tilgjengelig på selskapets hovedkontor fra og med 30.06.2023

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke, eller gjør annen skade på miljøet, mer enn det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Forsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulig ansvar overfor selskapet og eventuelle tredjepersoner.

Sveinung Flem
Styreleder

Harald Tynes
Styremedlem

Ståle Gjære
Styremedlem

Molde, 30.03.2023

Bernt Ove Vågsæter
Styremedlem/daglig leder

Svein Joar Øien
Styremedlem