



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 486 803  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORBOLIG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jektløpet 79  
7900 RØRVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Steinar Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		7 748 803	
Annen driftsinntekt		1 992 979	1 902 474
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 741 782</b>	<b>1 902 474</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 287 989	
Avskrivning	5	408 000	397 189
Annen driftskostnad	3	372 886	255 911
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 068 875</b>	<b>653 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 672 907</b>	<b>1 249 374</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		24	3 388
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24</b>	<b>3 388</b>
Annen finanskostnad		810 239	760 904
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>810 239</b>	<b>760 904</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-810 215</b>	<b>-757 516</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>862 692</b>	<b>491 858</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	189 792	108 470
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>672 900</b>	<b>383 388</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>672 900</b>	<b>383 388</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	6	754 260	446 160
Overføringer annen egenkapital	6	-81 360	-62 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>672 900</b>	<b>383 388</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	12 280 100	12 674 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	99 000	138 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 379 100</b>	<b>12 812 600</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 379 100</b>	<b>12 812 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>2 818 887</b>	<b>9 538 742</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 400
Andre fordringer	4	2 515 000	16 200
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 515 000</b>	<b>22 600</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>899 744</b>	<b>39 020</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 233 631</b>	<b>9 600 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 612 731</b>	<b>22 412 962</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 6	30 000	30 000
Overkurs	6	-6 666	-6 666
Annen innskutt egenkapital	6	370 500	370 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>393 834</b>	<b>393 834</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	321 648	403 008
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>321 648</b>	<b>403 008</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>715 482</b>	<b>796 842</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	475 622	499 315
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>475 622</b>	<b>499 315</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 365 896	16 244 273
Øvrig langsiktig gjeld			3 330 768
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 365 896</b>	<b>19 575 041</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 841 518</b>	<b>20 074 356</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 334	160 955
Betalbar skatt	8	745	95
Skyldige offentlige avgifter		16 296	6 026
Annen kortsiktig gjeld	4	995 356	1 374 688
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 055 731</b>	<b>1 541 764</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 897 249</b>	<b>21 616 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 612 731</b>	<b>22 412 962</b>



BDO AS  
Verftsgata 11, Pb 169, 7801 Namsos  
Granvegen 4, 7870 Grong  
Storgata 8, Pb 93, 7901 Rørvik

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norbolig Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norbolig Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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.



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

## Uttalelse om andre lovmessige forhold

### 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Jan Ove Bergin  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GG330-8UYON-F7CD7-BIMNA-BTX46-3PEMA



# 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."

## Jan Ove Bergin

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 10:18:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: GG33O-8UYON-F7CD7-BIMNA-BTX46-3PEMA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Norbolig Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Leieinntekter*

Inntekter på utleie av fast eiendom inntektsføres det år inntekten gjelder.

##### *Varebeholdninger*

Anskaffelseskost på prosjekter i arbeid består av direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fradratt salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe prosjektene til salgsferdig stand.

##### *Varige driftsmidler*

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

##### *Skatter*

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. Midlertidige forskjeller som kan reverseres er utlignet og nettoført.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr. 1.000,- pr. aksje. Samlet aksjekapital utgjør kr. 30.000,-. Selskapets aksjer eies 100 % av Norbolig AS, org.nr. 920 326 536.

#### Note 3 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i år 2020 og er derfor ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i h.h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt honorar til styrets medlemmer. Revisor har fått utbetalt kr. 21.875,- inkl. merverdiavgift for revisjon. Det er ikke utbetalt honorar til revisor for annen bistand.



## Norbolig Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Mellomværende med konsernselskap

Pr. 31.12.2020 har selskapet netto kortsiktig lån på kr. 1.533.000,- til morselskapet Norbolig AS. Lånet skal tilbakebetales i løpet av år 2021. Lånet er ikke renteberegnet i år 2020.

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg og annen fast eiendom	Maskiner og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	2 454 603	11 199 700	193 750	13 848 053
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 500	0	0	2 500
Anskaffelseskost 31.12.2020	2 457 103	11 199 700	193 750	13 850 553
Akk.avskrivninger 31.12.2020	-1 003	-1 375 700	-94 750	-1 471 453
Balanseført pr. 31.12.2020	2 456 100	9 824 000	99 000	12 379 100
Årets avskrivninger	0	369 000	39 000	408 000

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-6 666	370 500	403 008	796 842
Årsresultat	0	0	0	672 900	672 900
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-754 260	-754 260
Egenkapital 31.12.	30 000	-6 666	370 500	321 648	715 482

#### Note 7 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 365 896	16 244 273
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tomter og bygninger	12 280 100	12 674 600
Varebeholdninger	2 818 887	9 538 742
Sum	<u>15 098 987</u>	<u>22 213 342</u>

Av denne gjelda forfaller 4,8 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



## Norbolig Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	213 485	125 935
Endring utsatt skatt	-23 693	-17 465
Årets totale skattekostnad	<u>189 792</u>	<u>108 470</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	862 692	491 858
Permanente forskjeller	0	1 187
Endring i midlertidige forskjeller	107 696	79 389
Alminnelig inntekt	970 388	572 434
Ytet konsernbidrag	-967 000	-572 000
Årets skattegrunnlag	<u>3 388</u>	<u>434</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	745	95
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Driftsmidler inkl goodwill	2 064 336	2 147 636
Gevinst- og tapskonto	97 582	121 978
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 161 918</u>	<u>2 269 614</u>
Utsatt skatt (22%)	475 622	499 315