



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 438 393
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBOLIG TOMTEUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hertzbergs gate 34
2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Oddvar Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 640 000	3 121 252
Annen driftsinntekt		108 612	14 339
Sum inntekter		8 748 612	3 135 591
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-2 545 180	-3 730 796
Varekostnad		9 415 188	4 689 827
Lønnskostnad	4	2 136 537	1 830 106
Annen driftskostnad	4	914 605	846 181
Sum kostnader		9 921 149	3 635 319
Driftsresultat		-1 172 537	-499 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387	273
Annen finansinntekt		1 958 560	
Sum finansinntekter		1 958 947	273
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 186	26 551
Annen rentekostnad		449 162	244 662
Sum finanskostnader		450 348	271 213
Netto finans		1 508 598	-270 940
Ordinært resultat før skattekostnad		336 061	-770 667
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-371 364	-177 253
Ordinært resultat etter skattekostnad		707 425	-593 414
Årsresultat		707 425	-593 414
Årsresultat etter minoritetsinteresser		707 425	-593 414
Totalresultat		707 425	-593 414



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-1 219 876	-616 798
Udekket tap	5		
Overføringer til/fra annen egenkapital	5, 6	1 927 301	23 384
Sum overføringer og disponeringer		707 425	-593 414



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	3 403 121	3 403 121
Sum finansielle anleggsmidler		3 403 121	3 403 121
Sum anleggsmidler		3 403 121	3 403 121
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	11 511 725	8 966 545
Fordringer			
Kundefordringer			132 816
Andre fordringer	1	2 415 893	1 142 904
Sum fordringer		2 415 893	1 275 720
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	71 694	63 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 694	63 278
Sum omløpsmidler		13 999 312	10 305 543
SUM EIENDELER		17 402 433	13 708 664
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 5	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 243 260	23 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		7 243 260	6 023 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	707 425	
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		707 425	
Sum egenkapital		7 950 685	6 023 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		6 985
Sum avsetninger for forpliktelser			6 985
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	6 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	8 159 572	7 161 505
Leverandørgjeld	1	952 915	221 544
Skyldige offentlige avgifter		141 615	103 356
Annen kortsiktig gjeld	1	197 646	191 891
Sum kortsiktig gjeld		9 451 748	7 678 296
Sum gjeld		9 451 748	7 685 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 402 433	13 708 664



Resultatregnskap

Nordbolig Tomteutvikling

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt		8 640 000	3 121 252
Annen driftsinntekt		108 612	14 339
Sum driftsinntekter		8 748 612	3 135 591
Varekostnad		9 415 188	4 689 827
Beholdningsendring prosjekter		-2 545 180	-3 730 796
Lønnskostnad	4	2 136 537	1 830 106
Annen driftskostnad	4	914 605	846 181
Sum driftskostnader		9 921 149	3 635 319
Driftsresultat		-1 172 537	-499 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		387	273
Annen finansinntekt		1 958 560	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 186	26 551
Annen rentekostnad		449 162	244 662
Resultat av finansposter		1 508 598	-270 940
Ordinært resultat før skattekostnad		336 061	-770 667
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-371 364	-177 253
Årsresultat		707 425	-593 414
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	5	1 219 876	616 798
Avsatt til annen innskutt egenkapital	5	1 219 876	23 384
Avsatt til annen egenkapital	6	707 425	0
Sum overføringer		707 425	-593 414



Balanse

Nordbolig Tomteutvikling

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	3 403 121	3 403 121
Sum finansielle anleggsmidler		3 403 121	3 403 121
Sum anleggsmidler		3 403 121	3 403 121
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	11 511 725	8 966 545
Fordringer			
Kundefordringer		0	132 816
Andre kortsiktige fordringer	1	2 415 893	1 142 904
Sum fordringer		2 415 893	1 275 720
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	71 694	63 278
Sum omløpsmidler		13 999 312	10 305 543
Sum eiendeler		17 402 433	13 708 664



Balanse


Nordbolig Tomteutvikling


	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	5 000 000	5 000 000
Overkurs	5	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 243 260	23 384
Sum innskutt egenkapital		7 243 260	6 023 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	707 425	0
Sum opptjent egenkapital		707 425	0
Sum egenkapital		7 950 685	6 023 384
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	6 985
Sum avsetning for forpliktelser		0	6 985
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld, konsernkonto	1	8 159 572	7 161 505
Leverandørgjeld	1	952 915	221 544
Skyldig offentlige avgifter		141 615	103 356
Annen kortsiktig gjeld	1	197 646	191 891
Sum kortsiktig gjeld		9 451 748	7 678 296
Sum gjeld		9 451 748	7 685 281
Sum egenkapital og gjeld		17 402 433	13 708 664

Hamar, 30.04.2019


Styret i Nordbolig Tomteutvikling


Kjell Michaelsen
styreleder


Oddvar Haugen
styremedlem


Stein Arne Nørstebøen
styremedlem


Trond Olav Horten
styremedlem


Henning Jørgentvedt
daglig leder

Nordbolig Tomteutvikling

Side 3



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2018

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. 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.

Anlegg under utførelse

Prosjektene inntektsføres hovedsaklig først når prosjektet er fullført. Dersom prosjektet er kommet langt i fullføringen og del- eller hele prosjektet er solgt, inntas et dekningsbidrag i forhold til forventet sluttresultat justert for fullføringsgrad og salgsgrad. Prosjekter som ikke er kommet så langt i fullføring og salg at andel i fortjeneste resultatføres, klassifiseres som varelager/byggeprosjekter i balansen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

Foretak i samme konsern	2018	2017
Kortsiktig fordring	2 289 225	1 142 904
Konsernkontoordning	-8 159 572	-7 161 505
Sum netto mellomværende med foretak i samme konsern	-5 870 347	-6 018 601

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 5 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 5 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
BEIAS Gruppen AS	100	100 %
Sum	100	100 %

Styremedlem Oddvar Haugen eier 69% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap JUKO Invest AS.

Styremedlem Stein Arne Nørstebøen eier 8% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap Gjørliøseter AS.

Styremedlem Trond Olav Horten eier 23% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap 2H Invest AS.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Juko Invest AS. Konsernregnskapet kan fåes utlevert hos morselskapets forretningskontor på Hamar.



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 3 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	Endring	2018	2017
Midlertidige forskjeller			
Tilvirkningskontrakt under arbeid	30 369	0	30 369
Netto midlertidige forskjeller	30 369	0	30 369
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	30 369	0	30 369
Utsatt skatt/skattefordel	6 985	0	6 985
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	6 985	0	6 985
Skattesats		22 %	23 %
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt			
Resultat før skattekostnad		336 061	-770 667
Permanente forskjeller		-1 950 685	0
Grunnlag for årets skattekostnad		-1 614 624	-770 667
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		30 369	-30 369
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet		-1 584 255	-801 036
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag		1 584 255	801 036
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)		0	0
Fordeling av skattekostnaden			
Betalbar skatt (23%/24% av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)		0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag		-364 379	-184 238
Endring i utsatt skatt		-6 985	6 985
Skattekostnad/Skatteinntekt (23%/24% av grunnlag)		-371 364	-177 253
Betalbar skatt i balansen			
Betalbar skatt		0	0
Skattevirkning av konsernbidrag		0	0
Betalbar skatt i balansen		0	0
Avstemming av skattekostnaden			
Årsresultat * gj. nominell skattesats		77 294	-177 253
Regnskapsført skattekostnad		-371 364	-177 253
Differanse		448 658	0
Forklaring:			
Permanente forskjeller		-448 658	0
Effekt av endret skattesats		0	0
Sum		-448 658	0



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 685 902	1 790 988
Arbeidsgiveravgift	257 638	238 454
Pensjonskostnader	137 168	128 544
Andre lønnsrelaterte ytelser	55 828	-327 880
Sum	2 136 537	1 830 106

Sysselsatte årsverk	2,3	1,9
---------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	872 764	61 238
Pensjonsutgifter	71 010	
Annen godtgjørelse	11 192	

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkeltlån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Foretaket er pliktig å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Foretaket har etablert en pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov. Kostnadsført premie til denne ordningen i 2018 utgjør kr 120 112.

Revisor	2018	2017
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	24 750	15 800
Andre tjenester	36 000	12 300
Sum godtgjørelse til revisor (inkl. mva)	60 750	28 100

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 000 000	1 000 000	23 384	0	6 023 384
Årets resultat	0	0	0	707 425	707 425
Mottatt konsernbidrag	0		1 219 876	0	1 219 876
Egenkapital 31.12.	5 000 000	1 000 000	1 243 260	707 425	7 950 685



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2018

Note 6 Varer

	2018	2017
Varer, beholdning prosjekter	11 511 725	8 966 545
Sum	11 511 725	8 966 545

Note 7 Bundne midler, pantstillelser og garantier m.v.

Bundne midler

	2018	2017
I posten inngår bundne bankinnskudd med kr	71 694	63 278

Selskapet deltar i en konsernkontoordning. Bevilget kreditt er kr 15 000 000. Selskapets trekk per 31.12.2018 er kr 8 159 572. Dette er i regnskapet klassifisert som konsernmellomværende under gjeld til selskap i samme konsern.

Garantier

Pr. 31.12.18 har selskapets bankforbindelse stilt garantier for til sammen kr 745 360 på vegne av selskapet. Garantirammene er sikret etter spesifikasjon under.

Spesifikasjon av pantet (lånetaker BEIAS Gruppen AS):
> Fast eiendom (sum) pålydende MNOK 240
> Kausjonserklæring pålydende MNOK 64,8 (solidaransvar)

I tillegg har selskapet selv stilt sikkerhet i fast eiendom pålydende 50 MNOK

Bokført verdi av pantsatte eiendeler som inngår i garantistillelsen:

	2018	2017
Fast eiendom	11 511 725	8 966 545
Sum	11 511 725	8 966 545

Note 8 Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Navn	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Egenkapital 31.12.18	Resultat 2018	Bokført verdi
Askim Utvikling AS	Hamar	50 %	6 545 771	-246 867	3 403 121



Til generalforsamlingen i Nordbolig Tomteutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordbolig Tomteutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

Styrets 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 internkontroll 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordbolig Tomteutvikling AS

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 30. april 2019
PricewaterhouseCoopers AS

Pål Bakke
Statsautorisert revisor