



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	920 326 218
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORBOLIG GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Marøyvegen 6 7900 RØRVIK

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

### 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, 13.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 730 498	1 008 960
Annen driftskostnad	2	101 613	142 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 832 111</b>	<b>1 151 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 832 111</b>	<b>-1 151 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-360 556	5 679 340
Annen finansinntekt		240 742	193 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-119 814</b>	<b>5 872 845</b>
Annen finanskostnad		524 360	580 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>524 360</b>	<b>580 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-644 174</b>	<b>5 292 245</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 476 285</b>	<b>4 140 848</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-353 230	58 962
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	5	-1 870 556	2 872 839
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-1 252 499	1 209 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	353 230	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>353 230</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	46 429 983	48 357 326
Investeringer i tilknyttet selskap	3	17 027 229	7 470 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 964 924	2 888 528
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 422 136</b>	<b>58 716 296</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>66 775 366</b>	<b>58 716 296</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	3 676 418	10 808 572
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 676 418</b>	<b>10 808 572</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 492 853	5 508 250
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 492 853</b>	<b>5 508 250</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 169 271</b>	<b>16 316 822</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 944 637</b>	<b>75 033 118</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,7	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5	-3 005 543	-1 134 987
Annen egenkapital	5	41 325 778	42 578 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 320 235</b>	<b>41 443 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 131 291</b>	<b>63 254 345</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 613 715	6 288 456
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 138 816	5 252 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 752 531</b>	<b>11 540 962</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 752 531</b>	<b>11 540 962</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 755	0
Betalbar skatt	4	0	58 962
Skyldige offentlige avgifter		0	125 040
Annen kortsiktig gjeld		55 060	53 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 815</b>	<b>237 811</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 813 346</b>	<b>11 778 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 944 637</b>	<b>75 033 118</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	76 143 424	91 009 281
Annen driftsinntekt		11 507 018	10 544 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>87 650 442</b>	<b>101 553 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 098 592	67 911 399
Lønnskostnad	1	15 480 002	13 355 042
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 009 958	2 015 138
Annen driftskostnad		9 397 765	9 303 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>85 986 317</b>	<b>92 584 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 664 125</b>	<b>8 969 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		56 787	441 193
Inntekt på andre investeringer		665 400	632 130
Annen finansinntekt		97 351	123 031
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>819 538</b>	<b>1 196 354</b>
Annen finanskostnad		4 775 897	4 367 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 775 897</b>	<b>4 367 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 956 359</b>	<b>-3 171 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 292 234</b>	<b>5 797 710</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		337 619	1 330 182
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
Minoritetsinteresser		487 517	471 686
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 117 370</b>	<b>3 995 842</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	141 444 100	142 734 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 196 300	1 259 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>142 640 400</b>	<b>143 994 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	17 027 229	7 470 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 964 924	2 888 528
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 158 494	7 238 494
Andre fordringer		635 034	371 596
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 785 681</b>	<b>17 969 060</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 426 081</b>	<b>161 963 560</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		40 920 275	55 808 799
<b>Sum varer</b>		<b>40 920 275</b>	<b>55 808 799</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 293 876	3 314 092
Andre fordringer		1 298 515	720 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 592 391</b>	<b>4 034 302</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 412 943	15 359 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 412 943</b>	<b>15 359 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 925 609</b>	<b>75 202 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		81 600	81 600
Overkurs		21 729 456	21 729 456
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		2 452 261	2 395 474
Annen egenkapital		35 873 668	39 047 824
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 325 929</b>	<b>41 443 298</b>
Minoritetsinteresser		8 342 493	7 854 976
<b>Sum egenkapital</b>		<b>68 479 478</b>	<b>71 109 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		437 005	716 832
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>437 005</b>	<b>716 832</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	142 478 548	148 071 605
Øvrig langsiktig gjeld		11 138 816	5 252 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 617 364</b>	<b>153 324 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 054 369</b>	<b>154 040 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 287 033	1 837 910
Leverandørgjeld		2 868 048	4 392 747
Betalbar skatt		617 446	1 317 167
Skyldige offentlige avgifter		1 200 271	1 376 967
Annen kortsiktig gjeld		2 845 045	3 091 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 817 843</b>	<b>12 015 796</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>165 872 212</b>	<b>166 056 739</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 699129

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 326 218  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORBOLIG GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Strandgata 23A  
7900 RØRVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 730 498	1 008 960
Annen driftskostnad	2	101 613	142 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 832 111</b>	<b>1 151 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 832 111</b>	<b>-1 151 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-360 556	5 679 340
Annen finansinntekt		240 742	193 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-119 814</b>	<b>5 872 845</b>
Annen finanskostnad		524 360	580 600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>524 360</b>	<b>580 600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-644 174</b>	<b>5 292 245</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 476 285</b>	<b>4 140 848</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-353 230	58 962
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	5	-1 870 556	2 872 839
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	-1 252 499	1 209 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 123 055</b>	<b>4 081 886</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	353 230	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>353 230</b>	<b>0</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	46 429 983	48 357 326
Investeringer i tilknyttet selskap	3	17 027 229	7 470 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 964 924	2 888 528
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 422 136</b>	<b>58 716 296</b>

**Sum anleggsmidler**

**66 775 366** **58 716 296**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	6	3 676 418	10 808 572
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 676 418</b>	<b>10 808 572</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 492 853	5 508 250
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 492 853</b>	<b>5 508 250</b>

**Sum omløpsmidler**

**9 169 271** **16 316 822**

**SUM EIENDELER**

**75 944 637** **75 033 118**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,7	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	5	-3 005 543	-1 134 987
Annen egenkapital	5	41 325 778	42 578 276



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 320 235</b>	<b>41 443 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>60 131 291</b>	<b>63 254 345</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	4 613 715	6 288 456
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 138 816	5 252 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 752 531</b>	<b>11 540 962</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 752 531</b>	<b>11 540 962</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 755	0
Betalbar skatt	4	0	58 962
Skyldige offentlige avgifter		0	125 040
Annen kortsiktig gjeld		55 060	53 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 815</b>	<b>237 811</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 813 346</b>	<b>11 778 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 944 637</b>	<b>75 033 118</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	76 143 424	91 009 281
Annen driftsinntekt		11 507 018	10 544 423
<b>Sum inntekter</b>		<b>87 650 442</b>	<b>101 553 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 098 592	67 911 399
Lønnskostnad	1	15 480 002	13 355 042
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 009 958	2 015 138
Annen driftskostnad		9 397 765	9 303 017
<b>Sum kostnader</b>		<b>85 986 317</b>	<b>92 584 596</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 664 125</b>	<b>8 969 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		56 787	441 193
Inntekt på andre investeringer		665 400	632 130
Annen finansinntekt		97 351	123 031
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>819 538</b>	<b>1 196 354</b>
Annen finanskostnad		4 775 897	4 367 752
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 775 897</b>	<b>4 367 752</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 956 359</b>	<b>-3 171 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		337 619	1 330 182
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
Minoritetsinteresser		487 517	471 686
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 117 370</b>	<b>3 995 842</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	141 444 100	142 734 700
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 196 300	1 259 800
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>142 640 400</b>	<b>143 994 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	17 027 229	7 470 442
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 964 924	2 888 528
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 158 494	7 238 494
Andre fordringer		635 034	371 596
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>27 785 681</b>	<b>17 969 060</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 426 081</b>	<b>161 963 560</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		40 920 275	55 808 799
<b>Sum varer</b>		<b>40 920 275</b>	<b>55 808 799</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 293 876	3 314 092
Andre fordringer		1 298 515	720 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 592 391</b>	<b>4 034 302</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 412 943	15 359 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 412 943</b>	<b>15 359 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>63 925 609</b>	<b>75 202 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	81 600	81 600
Overkurs	21 729 456	21 729 456
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Fond	2 452 261	2 395 474
Annen egenkapital	35 873 668	39 047 824
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>38 325 929</b>	<b>41 443 298</b>
Minoritetsinteresser	8 342 493	7 854 976
<b>Sum egenkapital</b>	<b>68 479 478</b>	<b>71 109 330</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	437 005	716 832
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>437 005</b>	<b>716 832</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 142 478 548	148 071 605
Øvrig langsiktig gjeld	11 138 816	5 252 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>153 617 364</b>	<b>153 324 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>154 054 369</b>	<b>154 040 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 4 287 033	1 837 910
Leverandørgjeld	2 868 048	4 392 747
Betalbar skatt	617 446	1 317 167
Skyldige offentlige avgifter	1 200 271	1 376 967
Annen kortsiktig gjeld	2 845 045	3 091 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11 817 843</b>	<b>12 015 796</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>165 872 212</b>	<b>166 056 739</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	2598000.00	
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	132498.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Antall årsverk i regnskapsåret

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note  
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse \_\_\_\_\_ Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.



Norbolig Gruppen AS

---

## Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



Norbolig Gruppen AS

---

## Årsberetning 2022

Norbolig Gruppen AS

### **Virksomhetens art**

Selskapet driver med investering i aksjer og andre verdipapirer, samt virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette, herunder utlån til de selskapene det investeres i.

Selskapet ble stiftet i år 2018 og er morselskap i et konsern bestående av 4 datterselskap:

- Norbolig AS
- Norbolig Eiendom AS
- Skeie Bygg AS
- Bolig og Eiendomsutvikling AS

Konsernet driver med utvikling av tomtearealer, oppføring av boliger og forretningsbygg for videresalg, samt utleie av fast eiendom i Nærøysund Kommune.

### **Utvikling i resultat og stilling**

Selskapet har ikke egen omsetning. Selskapets inntekter kommer fra resultatandeler i datterselskap og tilknyttede selskap. Totalkapitalen pr. 31.12.2022 var på 75,9 mill. Dette er en økning på 0,9 mill. fra året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var på 79 %, en nedgang på 5 % fra året før.

### **Resultat**

Resultatet i noen av datterselskapene har vært preget av kraftig prisvekst og manglende etterspørsel etter produksjon og varer. Selskapet fikk et underskudd på 3,1 mill. etter skatt i år 2022. Styret er ikke fornøyd med resultatet, men har forventninger om inntjening i påfølgende år. Styret mener at konsernet er godt posisjonert til å kunne gjennomføre utbyggingsprosjekter både innenfor og utenfor kjerneområdet i flere år fremover.

### **Balanse**

Likviditetssituasjonen ved årsskiftet var tilfredsstillende, men det er en del usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold. Det er mange konkurrerende aktører som er etablert i konsernets kjerneområde så styret forventer at det vil være konkurranse i årene fremover. Styret mener likevel at både markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko er på akseptable nivå.

### **Kontantstrøm**

Kontantstrømsanalysen viser at det er en netto nedgang i likvide midler på 1 mill for morselskapet. Kapitalen i konsernet er i stor grad bundet opp i fast eiendom og pågående prosjekter.

### **Fortsatt drift**

Produksjon har tatt seg opp i 2023 og selskapene i konsernet opprettholder nå full drift. Styret mener derfor at forutsetning for fortsatt drift er tilstede.

### **Ytre miljø**

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. Konsernets virksomhet anses ikke å forurense det ytre miljø utover det som er normalt for bygge- og anleggsbransjen. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak ut over vanlig søppelhåndtering på byggeplassene.



## Norbolig Gruppen AS

### **Arbeidsmiljø/likestilling**

Morselskapet har 1 ansatt. Ved årets slutt var det 17 ansatte i konsernet, 15 menn og 2 kvinner. Styret består i sin helhet av menn. Ledelsen har fokus på at de ansatte i konsernet skal trives på arbeidsplassen. Ved ansettelser legges det vekt på likebehandling, både i forhold til kjønn og andre forhold som ikke har noen betydning i forhold til faglige kvalifikasjoner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak i forhold til likestilling.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ikke gjennomført forsknings og utviklingsaktiviteter i år 2022.

### **Styreansvarsforsikring**

Selskapet har ikke tegnet egen ansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder.

### **Andre forhold**

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultat av foretakets stilling og virksomhet. Styret kan ikke se at det foreligger forhold som gjør at det hefter vesentlig usikkerhet ved årsregnskapet.

Morselskapet utarbeider konsernregnskap for hele konsernet.

Rørvik, 30. juni 2023  
Styret for Norbolig Gruppen AS

Steinar Moe  
Daglig leder/adm. dir

Svein Kristian Skeie  
Styremedlem

Bjørnar Skeie  
Styremedlem



## Norbølig Gruppen AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	2 730 498	1 008 960
Annen driftskostnad	2	101 613	142 437
Sum driftskostnader		<u>2 832 110</u>	<u>1 151 397</u>
Driftsresultat		<u>-2 832 110</u>	<u>-1 151 397</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	-360 556	5 679 340
Annen finansinntekt		240 742	193 505
Annen finanskostnad		524 360	580 600
Netto finansposter		<u>-644 174</u>	<u>5 292 245</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 476 284</u>	<u>4 140 849</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-353 230</u>	<u>58 962</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-3 123 054</u>	<u>4 081 887</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	5	-1 870 556	2 872 839
Overføringer annen egenkapital	5	-1 252 498	1 209 048
Sum disponert		<u>-3 123 054</u>	<u>4 081 887</u>



**Norbolig Gruppen AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	353 230	0
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	46 429 983	48 357 326
Investeringer i tilknyttet selskap	3	17 027 229	7 470 442
Lån til tilknyttet selskap		2 964 924	2 888 528
Sum finansielle anleggsmidler		<u>66 422 136</u>	<u>58 716 296</u>
Sum anleggsmidler		<u>66 775 366</u>	<u>58 716 296</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	3 676 418	10 808 572
Bankinnskudd		<u>5 492 853</u>	<u>5 508 250</u>
Sum omløpsmidler		<u>9 169 271</u>	<u>16 316 822</u>
Sum eiendeler		<u>75 944 637</u>	<u>75 033 118</u>



## Norbolig Gruppen AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
Sum innskutt egenkapital		<u>21 811 056</u>	<u>21 811 056</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	5	-3 005 543	-1 134 987
Annen egenkapital	5	41 325 778	42 578 276
Sum opptjent egenkapital		<u>38 320 235</u>	<u>41 443 289</u>
Sum egenkapital		<u>60 131 291</u>	<u>63 254 345</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 613 715	6 288 456
Øvrig langsiktig gjeld	8	11 138 816	5 252 506
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 752 531</u>	<u>11 540 962</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 755	0
Betalbar skatt	4	0	58 962
Skyldige offentlige avgifter		0	125 040
Annen kortsiktig gjeld		55 061	53 810
Sum kortsiktig gjeld		<u>60 816</u>	<u>237 812</u>
Sum gjeld		<u>15 813 347</u>	<u>11 778 774</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>75 944 637</u>	<u>75 033 118</u>

31. desember 2022  
Rørvik, 30. juni 2023

Steinar Moe  
Daglig leder/adm. dir

Svein Kristian Skeie  
Styremedlem

Bjørnar Skeie  
Styremedlem



## Norbolig Gruppen AS

### Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-3 476 285	4 140 848
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	360 557	-5 679 340
Periodens betalte skatt	-58 962	-327
Endring i leverandørgjeld	5 755	-8
Endring i andre tidsavgrensingsposter	0	11 936 500
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-3 168 935</u>	<u>10 397 673</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetaling salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	1 467 000
Utbetalinger kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-9 500 000	-3 500 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	4 909 433
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-76 396	-2 888 528
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-9 576 396</u>	<u>-12 095</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	7 550 548	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 338 979	-3 560 449
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-123 789	-5 438 278
Inn-/utbetalinger av utbytte	1 000 000	625 000
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	1 806 500	875 000
Inn-/utbetalinger lån til datter-/tilknyttede selskap	5 835 654	-3 873 541
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>12 729 934</u>	<u>-11 372 268</u>
Netto endring i likvider i året	-15 397	-986 690
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.2021	5 508 250	6 494 940
Kontanter og bankinnskudd per 31.12.2021	<u>5 492 853</u>	<u>5 508 250</u>



## Norbolig Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt hos datterselskapene.

Utbytte fra tilknyttede selskap inntektsføres det år utbetalingen skjer.

##### *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.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skattefordel. Utsatt skattefordel beregnes med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Midlertidige forskjeller som kan reverseres er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Kontanter omfatter bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Note 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2022</b>
Lønninger	2 598 000
Arbeidsgiveravgift	132 498
Sum	<u>2 730 498</u>

Selskapet har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt kr. 2.598.000,- i lønn og kr. 0,- i annen godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Revisor har fått utbetalt kr. 49.875,- inkl. mva for revisjon. Det er ikke utbetalt annen bistand.

---



## Norbolig Gruppen AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 3 - Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskap	Antall aksjer:	Eierandel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Norbolig AS	20 400	100 %	907 531	19 652 384	19 652 384
Skeie Bygg AS	150	100 %	-2 562 319	11 881 601	17 649 359
Norbolig Eiendom AS	30	100 %	402 276	521 347	521 347
Bolig og Eiendomsutvikling AS	10 092	51 %	990 486	16 949 397	8 606 892
Marøya Næringsutvikling AS	14500	50 %	-786 565	28 070 985	14 035 494
Trekon AS	490	49 %	918 510	6 105 587	2 991 737
<b>Sum</b>			<b>-130 081</b>	<b>83 181 301</b>	<b>63 457 213</b>

Alle datterselskap og tilknyttede selskap har forretningskontor beliggende i Nærøysund Kommune.

#### Investering etter egenkapitalmetoden:

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
<i>Beregning balanseført verdi 01.01.</i>			
Andel av selskapets egenkapital	13 693 160	20 248 564	842 762
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2021	-19 421 893	-20 211 678	-619 831
Sum merverdi pr. 01.01.2022	<u>-5 728 733</u>	<u>36 886</u>	<u>222 931</u>

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	907 531	-2 562 319	402 276
Mottatt utbytte/konsernbidrag	-677 040	0	-500 760
Årets resultatandel	<u>230 491</u>	<u>-2 562 319</u>	<u>-98 484</u>

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022</i>			
Inngående balanse 01.01.2022	19 421 893	20 211 678	619 831
Årets resultatandel	230 491	-2 562 319	-98 484
Utgående balanse 31.12.2022	<u>19 652 384</u>	<u>17 649 359</u>	<u>521 347</u>

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	Trekon
<i>Beregning balanseført verdi 01.01.</i>			
Andel av selskapets egenkapital	10 042 378		
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2021	-8 103 923		
Sum merverdi pr. 01.01.2022	<u>1 938 455</u>		

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	Trekon
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	502 969	-393 283	450 070
Årets resultatandel	<u>502 969</u>	<u>-393 283</u>	<u>450 070</u>

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	Trekon
<i>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2022</i>			
Inngående balanse 01.01.2022	8 103 923	4 928 775	2 541 667
Årets resultatandel	502 969	-393 283	450 070
Salg aksjer i år 2020	0	9 500 000	0
Utgående balanse 31.12.2022	<u>8 606 892</u>	<u>14 035 492</u>	<u>2 991 737</u>



### Norbolig Gruppen AS

#### Noter til regnskapet for 2022

##### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	0	58 962
Endring utsatt skattefordel	-353 230	0
Årets totale skattekostnad	<u>-353 230</u>	<u>58 962</u>

  

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 476 285	4 140 848
Permanente forskjeller	137	0
Underskuddsandel av investering i DS og TS	1 870 556	0
Resultatført konsernbidrag	-1 510 000	-1 806 500
Overskuddsandel av investering DS og TS	<u>0</u>	<u>-3 872 840</u>
Alminnelig inntekt	-3 115 592	-1 538 492
Mottatt konsernbidrag	<u>1 510 000</u>	<u>1 806 500</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-1 605 592</u>	<u>268 008</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	58 962

##### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	81 600	21 729 456	-1 134 987	42 578 276	63 254 345
Årsresultat	0	0	-1 870 557	-1 252 498	-3 123 055
Egenkapital 31.12.2022	<u>81 600</u>	<u>21 729 456</u>	<u>-3 005 544</u>	<u>41 325 778</u>	<u>60 131 290</u>

##### Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordring Norbolig AS, datterselskap	3 034 418	9 002 072
Fordring Skeie Bygg AS, datterselskap	0	826 500
Fordring Norbolig Eiendom AS, datterselskap	<u>642 000</u>	<u>980 000</u>
Sum	<u>3 676 418</u>	<u>10 808 572</u>



## Norbolig Gruppen AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	20 400	4	81 600

Selskapet har 20.400 aksjer pålydende kr. 4,- pr. aksje. Samlet aksjekapital utgjør kr. 81.600,-.

Selskapets aksjonærer er:

Moe & Moe Holding AS	6.460 aksjer
Invekon AS	6.460 aksjer
SKSkeie Invest AS	6.460 aksjer
PKO Holding AS	1.020 aksjer

Styrets medlemmer og daglig leder eier 95 % av aksjene indirekte via personlige holdingselskaper.

#### Note 8 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld sikret med pant	4 613 715	6 288 456

Som sikkerhet for gjelda er stillet aksjer i datter-/tilknyttede selskap og disse selskapenes eiendommer. Kr. 604.000,- av gjelda forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen.

Selskapet har gjeld til Skeie Bygg Holding AS med kr. 3.588.000,-. Denne gjelda skal tilbakebetales i sin helhet innen 3 år etter balansedagen.



## Konsernregnskap Norbolig Gruppen AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	5	76 143 424	91 009 281
Annen driftsinntekt		11 507 018	10 544 423
Sum driftsinntekter		<u>87 650 442</u>	<u>101 553 704</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		0	0
Varekostnad		59 098 592	67 911 399
Lønnskostnad	1	15 480 002	13 355 042
Avskrivning	2	2 009 958	2 015 138
Annen driftskostnad		9 397 765	9 303 017
Sum driftskostnader		<u>85 986 317</u>	<u>92 584 596</u>
Driftsresultat		<u>1 664 125</u>	<u>8 969 108</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i DS/TS		56 787	441 193
Inntekt på andre investeringer		665 400	632 130
Annen finansinntekt		97 351	123 031
Verdiendring finansielle instrumenter		0	0
Annen finanskostnad		-4 775 897	-4 367 752
Netto finansposter		<u>-3 956 359</u>	<u>-3 171 398</u>
Ordinært resultat før skatt		-2 292 234	5 797 710
Skattekostnad på ordinært resultat		337 619	1 330 182
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
<b>KONSERNETS ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 629 853</b>	<b>4 467 528</b>
Minoritetsinteresser		-487 517	-471 686
<b>RESULTAT ETTER MINORITETSINTERESSER</b>		<b>-3 117 370</b>	<b>3 995 842</b>



## Konsernregnskap Norbolig Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annenfast eiendom	2	141 444 100	142 734 700
Driftsløsøre, inventar, maskiner ol.	2	1 196 300	1 259 800
Sum varige driftsmidler		<u>142 640 400</u>	<u>143 994 500</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	17 027 229	7 470 442
Investering i aksjer og andeler	4	7 158 494	7 238 494
Lån til tilknyttet selskap		2 964 924	2 888 528
Andre fordringer		635 034	371 596
Sum finansielle anleggsmidler		<u>27 785 681</u>	<u>17 969 060</u>
Sum anleggsmidler		<u>170 426 081</u>	<u>161 963 560</u>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Varebeholdning		<u>40 920 275</u>	<u>55 808 799</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 293 876	3 314 092
Andre fordringer		1 298 515	720 210
Sum fordringer		<u>5 592 391</u>	<u>4 034 302</u>
Bankinnskudd o.l.		<u>17 412 943</u>	<u>15 359 408</u>
Sum omløpsmidler		<u>63 925 609</u>	<u>75 202 509</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>



## Konsernregnskap Norbolig Gruppen AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital:</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital			
Overkurs		81 600	81 600
Annen innskutt egenkapital		21 729 456	21 729 456
Sum innskutt egenkapital		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>21 811 056</u>	<u>21 811 056</u>
<i>Fond for vurderingsforskjeller</i>			
Annen egenkapital		2 452 261	2 395 474
Sum opptjent egenkapital		<u>35 873 668</u>	<u>39 047 824</u>
		<u>38 325 929</u>	<u>41 443 298</u>
Sum egenkapital	6	60 136 985	63 254 354
Minoritetsinteresser		8 342 493	7 854 976
<b>Gjeld:</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt			
Sum avsetning for forpliktelser		<u>437 005</u>	<u>716 832</u>
		<u>437 005</u>	<u>716 832</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	142 478 548	148 071 605
Øvrig langsiktig gjeld		<u>11 138 816</u>	<u>5 252 506</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>153 617 364</u>	<u>153 324 111</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 287 033	1 837 910
Leverandørgjeld		2 868 048	4 392 747
Betalbar skatt		617 446	1 317 167
Skyldig offentlige avgifter		1 200 271	1 376 967
Avsatt utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>2 845 045</u>	<u>3 091 005</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 817 843</u>	<u>12 015 796</u>
Sum gjeld		165 872 212	166 056 739
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>234 351 690</b>	<b>237 166 069</b>

Rørvik, den 30. juni 2023

Steinar Moe  
Daglig leder/Styrets lederBjørnar Skeie  
StyremedlemSvein Kristian Skeie  
Styremedlem



## Norbolig Gruppen AS Noter til konsernregnskapet 2022

### Generelt:

Konsernet består av:	
Norbolig Gruppen AS	Morselskap
Norbolig AS	Heleid datterselskap
Norbolig Eiendom AS	Heleid datterdatterselskap
Skeie Bygg AS	Heleid datterselskap
Bolig og Eiendomsutvikling AS	50,7 % eierandel datterselskap

Alle selskapene er registrert i Nærøysund Kommune.

### Regnskapsprinsipper:

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk, herunder relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. I hovedsak benyttes de samme regnskapsprinsippene som i morselskapet Norbolig Gruppen AS, slik at det henvises til regnskapsprinsipper for morselskapets regnskap. Regnskapene til datterselskap er avlagt etter reglene for små foretak, men det er ikke forhold i regnskapene som ville påvirket det konsoliderte regnskapet selv om man avla regnskapene etter reglene for øvrige foretak.

### Konsolidering

Investeringer i datterselskapene er eliminert mot egenkapitalen i datter. Alle interne fordringer og forpliktelser er eliminert, samt interne kjøp og salg mellom selskapene.

### Resultatandel fra tilknyttede selskap

Norbolig Gruppen AS har eierandeler i 2 tilknyttede selskap og følgende er tatt inn i regnskapet:

Selskap:	Eierandel:	Andel resultat:	Andel egenkapital:
Trekon AS	49 %	449 936	2 991 603
Marøya Næringsutvikling AS	50 %	-393 283	14 035 493
		<u>56 653</u>	<u>17 027 096</u>

### Note 1 - Lønn og andre godtgjørelser

Det er i 2021 utbetalt kr. 4.026.000,- i lønn og kr. 48.600,- i annen godtgjørelse til daglig leder. Godtgjørelsen er utbetalt og kostnadsført i hhv Norbolig Gruppen AS og Norbolig AS. Daglig leder har mottatt godtgjørelse på kr. 10.000,- fra Bolig og Eiendomsutvikling AS. Daglig leder har ikke mottatt lønn eller annen godtgjørelse fra de andre selskapene.

#### Utbetalte godtgjørelser til revisor inkl. mva:

Norbolig Gruppen AS	49 875
Norbolig AS	65 625
Skeie Bygg AS	57 375
Bolig og Eiendomsutvikling AS	26 250
Norbolig Eiendom AS	24 375
Totalt	<u>223 500</u>



## Note 2 - Driftsløsøre og bygninger

	<i>Driftsløsøre, maskiner o.l.</i>	<i>Tomter og bygninger</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	5 326 954	150 271 189	155 598 143
Tilgang	426 869	282 988	709 857
Avgang	-75 000	0	-75 000
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2021</b>	<b>5 678 823</b>	<b>150 554 177</b>	<b>156 233 000</b>
Akk. av-/nedskr. pr. 01.01.2021	4 046 154	7 536 489	11 582 643
Årets ordinære avskrivninger	436 369	1 573 588	2 009 957
<b>Akk. av-/nedskr. pr. 31.12.2021</b>	<b>4 482 523</b>	<b>9 110 077</b>	<b>13 592 600</b>
<b>Balanseført pr. 31.12.2021</b>	<b>1 196 300</b>	<b>141 444 100</b>	<b>142 640 400</b>

## Note 3 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Pantsikret gjeld:</i>		
Gjeld sikret med pant	137 864 833	140 746 290
Sum pantsikret gjeld	<u>137 864 833</u>	<u>140 746 290</u>
<i>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</i>		
Tomter og bygninger	141 444 100	142 734 700
Driftsmidler	381 000	510 000
Prosjekter i arbeid	35 447 276	50 323 478
Kundefordringer	2 126 524	855 623
Andre fordringer	0	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>179 398 900</u>	<u>194 423 801</u>

Av ovennevnte gjeld forfaller 109,7 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.  
Tilsvarende beløp i år 2021 var 110,4 mill.

## Note 4 - Aksjer i andre selskap

<i>Selskap:</i>	<i>Antall aksjer</i>	<i>Kostpris</i>	<i>Bokført verdi</i>
Trekon AS	490	72 718	2 991 737
Marøya Næringsutvikling AS	14 500	14 502 250	14 035 494
Byggtorget MG Holding AS	3 327	1 330 737	7 098 494
Sum anleggsaksjer		<u>15 905 705</u>	<u>24 125 725</u>



**Note 5 - endring konsernsammensetning**

Det er ingen endringer i konsernsammensetningen i år 2022.

**Note 6 - Egenkapital**

Endringer i konsernets egenkapital:

Egenkapital pr. 31.12.2021	63 254 354
Årets resultat	-2 629 853
Mindreverdier tilknyttede selskap	0
Endring minoritetsinteresser	<u>-487 517</u>
Egenkapital pr. 31.12.2022	<u>60 136 984</u>

**Norbolig Gruppen AS**  
**Kontantstrømsoppstilling for konsernet**

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
Resultat før skattekostnad	-2 292 234	5 797 710
Periodens betalte skatt	-1 317 167	-889 596
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-56 788	0
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-1 000	-72 730
Ordinære avskrivninger	2 009 958	2 015 138
Endring kundefordringer	-979 784	2 155 352
Endring varelager/prosjekt i arbeid	14 888 524	9 989 280
Endring leverandørgjeld	-1 524 699	-395 419
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-578 305	19 471 994
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>10 148 505</u>	<u>38 071 729</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	55 000	195 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-709 857	-537 337
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	80 000	1 537 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-9 500 000	-3 500 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-339 833	2 567 155
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-10 414 690</u>	<u>261 818</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	293 253	-16 295 771
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-422 656	-8 783 558
Netto endring i kassekreditt	2 449 123	-20 454 361
Innbetalt ny egenkapital	0	0
Innbetaling av utbytte	0	632 130
Utbetaling av utbytte	0	-3 000 000
	<u>2 319 720</u>	<u>-47 901 560</u>
Netto endring i likvider i året	2 053 535	-9 568 013
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.2022	15 359 408	24 927 421
Kontanter pr. 01.01. på nye datterselskap i konsernet	0	0
Kontanter pr. 01.01. på selskap som er ut av konsernet	0	0
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.2022	<u>17 412 943</u>	<u>15 359 408</u>



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 Gruppen AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norbolig Gruppen AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen 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 og konsernet 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 rettvissende 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 og konsernets 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>

BDO AS

Jan Ove Bergin  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-02 09:16:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XMSQP-OI/NP4-EBXIK-G7538-NI3L4-KMIGE

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/validator>