



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	26.08.2021

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	70 398	114 562
Sum kostnader		70 398	114 562
Driftsresultat		-70 398	-114 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	29 327 161	0
Annen finansinntekt		118 098	190 837
Sum finansinntekter		29 445 259	190 837
Annen finanskostnad		854 369	77 427
Sum finanskostnader		854 369	77 427
Netto finans		28 590 890	113 410
Ordinært resultat før skattekostnad		28 520 492	-1 152
Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 033	-254
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 505 459	-898
Årsresultat		28 505 459	-898
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller	5	-12 567 589	0
Ordinært utbytte	5	3 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	38 073 048	-898
Sum overføringer og disponeringer		28 505 459	-898



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	14 706
Sum immaterielle eiendeler		0	14 706
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	37 678 954	41 475 448
Lån til foretak i samme konsern	4	0	1 373 500
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 757 918	104 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 909 433	0
Sum finansielle anleggsmidler		45 346 305	42 953 448
Sum anleggsmidler		45 346 305	42 968 154
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	31 050 087	4 489 834
Sum fordringer		31 050 087	4 489 834
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 494 940	14 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 494 940	14 597
Sum omløpsmidler		37 545 027	4 504 431
SUM EIENDELER		82 891 332	47 472 585
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,5	81 600	81 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
Sum innskutt egenkapital		21 811 056	21 811 056
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	-4 007 826	0
Annen egenkapital	5	41 369 228	3 296 180
Sum opptjent egenkapital		37 361 402	3 296 180
Sum egenkapital		59 172 458	25 107 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 965 669	9 234 099
Øvrig langsiktig gjeld	6	7 135 742	10 101 810
Sum annen langsiktig gjeld		15 101 411	19 335 909
Sum langsiktig gjeld		15 101 411	19 335 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8	22 448
Betalbar skatt	8	327	0
Annen kortsiktig gjeld	4	8 617 128	3 006 992
Sum kortsiktig gjeld		8 617 463	3 029 440
Sum gjeld		23 718 874	22 365 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 891 332	47 472 585



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	93 169 052	69 238 826
Annen driftsinntekt		9 999 080	520 482
Sum inntekter		103 168 132	69 759 308
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	-17 640 444
Varekostnad		70 976 548	70 960 629
Lønnskostnad	1	11 156 959	11 137 386
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 065 018	832 624
Annen driftskostnad		8 207 743	5 119 617
Sum kostnader		92 406 268	70 409 812
Driftsresultat		10 761 864	-650 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		23 333 214	679 753
Inntekt på andre investeringer		465 780	164 928
Annen finansinntekt		664 416	1 035 522
Sum finansinntekter		24 463 410	1 880 203
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		5 000	175
Annen finanskostnad		5 254 409	931 472
Sum finanskostnader		5 259 409	931 647
Netto finans		19 204 001	948 556
Ordinært resultat før skattekostnad		29 965 865	298 052
Skattekostnad på ordinært resultat		1 103 378	248 929
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 862 487	49 123
Årsresultat		28 862 487	49 123
Minoritetsinteresser		363 686	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 498 801	49 123



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	144 032 370	12 796 870
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 562 200	1 431 608
Sum varige driftsmidler		145 594 570	14 228 478
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 910 205	6 399 318
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		4 909 433	0
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 308 494	11 751 000
Andre fordringer		917 846	788 677
Sum finansielle anleggsmidler		18 045 978	18 938 995
Sum anleggsmidler		163 640 548	33 167 473
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		65 798 079	62 899 358
Sum varer		65 798 079	62 899 358
Fordringer			
Kundefordringer		5 469 444	1 960 723
Andre fordringer		18 265 529	1 129 108
Sum fordringer		23 734 973	3 089 831
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 927 421	9 543 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 927 421	9 543 607
Sum omløpsmidler		114 460 473	75 532 796
SUM EIENDELER		278 101 021	108 700 269



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		81 600	81 600
Overkurs		21 729 456	21 729 457
Sum innskutt egenkapital		21 811 056	21 811 057
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		1 868 237	0
Annen egenkapital		35 493 176	11 687 942
Sum opptjent egenkapital		37 361 413	11 687 942
Minoritetsinteresser		7 383 290	0
Sum egenkapital		66 555 759	33 498 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		703 817	482 230
Sum avsetninger for forpliktelser		703 817	482 230
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	162 484 140	28 975 524
Øvrig langsiktig gjeld		7 135 742	11 475 310
Sum annen langsiktig gjeld		169 619 882	40 450 834
Sum langsiktig gjeld		170 323 699	40 933 064
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	22 292 271	24 073 619
Leverandørgjeld		4 788 166	5 495 985
Betalbar skatt		889 596	503
Skyldige offentlige avgifter		1 635 352	732 717
Annen kortsiktig gjeld		11 616 178	3 965 382
Sum kortsiktig gjeld		41 221 563	34 268 206
Sum gjeld		211 545 262	75 201 270



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 101 021	108 700 269



Konsernregnskap Norbolig Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	5	93 169 052	69 238 826
Annen driftsinntekt		9 999 080	520 482
Sum driftsinntekter		<u>103 168 132</u>	<u>69 759 308</u>
Driftskostnader			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		0	-17 640 444
Varekostnad		70 976 548	70 960 629
Lønnskostnad	1	11 156 959	11 137 386
Avskrivning	2	2 065 018	832 624
Annen driftskostnad		8 207 743	5 119 617
Sum driftskostnader		<u>92 406 268</u>	<u>70 409 812</u>
Driftsresultat		<u>10 761 864</u>	<u>-650 504</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investeringer i DS/TS		23 333 214	679 753
Inntekt på andre investeringer		465 780	164 928
Annen finansinntekt		664 416	1 035 522
Verdiendring finansielle instrumenter		-5 000	-175
Annen finanskostnad		-5 254 409	-931 472
Netto finansposter		<u>19 204 001</u>	<u>948 556</u>
Ordinært resultat før skatt		29 965 865	298 052
Skattekostnad på ordinært resultat		1 103 378	248 929
Ordinært resultat		28 862 487	49 123
KONSERNETS ÅRSRESULTAT		28 862 487	49 123
Minoritetsinteresser		-363 686	0
RESULTAT ETTER MINORITETSINTERESSER		28 498 801	49 123



Konsernregnskap Norbolig Holding AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler:			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annenfast eiendom	2	144 032 370	12 796 870
Driftsløsøre, inventar, maskiner ol.	2	1 562 200	1 431 608
Sum varige driftsmidler		<u>145 594 570</u>	<u>14 228 478</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 910 205	6 399 318
Investering i aksjer og andeler	4	7 308 494	11 751 000
Lån til tilknyttet selskap		4 909 433	0
Andre fordringer		917 846	788 677
Sum finansielle anleggsmidler		<u>18 045 978</u>	<u>18 938 995</u>
Sum anleggsmidler		<u>163 640 548</u>	<u>33 167 473</u>
Omløpsmidler:			
Varebeholdning		<u>65 798 079</u>	<u>62 899 358</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 469 444	1 960 723
Andre fordringer		18 265 529	1 129 108
Sum fordringer		<u>23 734 973</u>	<u>3 089 831</u>
Bankinnskudd o.l.		<u>24 927 421</u>	<u>9 543 607</u>
Sum omløpsmidler		<u>114 460 473</u>	<u>75 532 796</u>
SUM EIENDELER		278 101 021	108 700 269



Konsernregnskap Norbolig Holding AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital:			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		81 600	81 600
Overkurs		21 729 456	21 729 457
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		<u>21 811 056</u>	<u>21 811 057</u>
Fond for vurderingsforskjeller		1 868 237	0
Annen egenkapital		<u>35 493 176</u>	<u>11 687 942</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>37 361 413</u>	<u>11 687 942</u>
Sum egenkapital	6	59 172 469	33 498 999
Minoritetsinteresser		7 383 290	0
Gjeld:			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		<u>703 817</u>	<u>482 230</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>703 817</u>	<u>482 230</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	162 484 140	28 975 524
Øvrig langsiktig gjeld		<u>7 135 742</u>	<u>11 475 310</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>169 619 882</u>	<u>40 450 834</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	22 292 271	24 073 619
Leverandørgjeld		4 788 166	5 495 985
Betalbar skatt		889 596	503
Skyldig offentlige avgifter		1 635 352	732 717
Avsatt utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>11 616 178</u>	<u>3 965 382</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 221 563</u>	<u>34 268 206</u>
Sum gjeld		211 545 262	75 201 270
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		278 101 021	108 700 269

Rørvik, den 28.06.2021

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



Norbolig Holding AS Kontantstrømsoppstilling for konsernet

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:		
Resultat før skattekostnad	29 965 865	298 052
Periodens betalte skatt	-466 364	-5 312 740
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-24 352 635	49 000
Ordinære avskrivninger	2 065 018	832 624
Endring kundefordringer	-3 337 354	2 653 319
Endring varelager/prosjekt i arbeid	-6 875 726	-21 394 573
Endring leverandørgjeld	-1 262 428	-348 460
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 918 615	-2 046 109
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-21 182 239</u>	<u>-25 268 887</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	360 000	320 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-561 911	-1 117 860
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	28 873 000	84 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-5 796 180	-20 116 983
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-5 038 602	-667 010
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>17 836 307</u>	<u>-21 497 853</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	9 474 984	24 893 357
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	7 789 287	0
Netto endring i kassekreditt	-1 781 348	24 065 677
Innbetalt ny egenkapital	1 000 716	0
Innbetaling av utbytte	465 780	0
Utbetaling av utbytte	0	-9 084 000
	<u>16 949 419</u>	<u>39 875 034</u>
Netto endring i likvider i året	13 603 487	-6 891 706
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.2020	9 543 607	16 435 313
Kontanter pr. 01.01.2020 på nye datterselskap i konsernet	1 792 012	0
Kontanter pr. 01.01.2020 på selskap som er ut av konsernet	-11 685	0
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.2020	<u>24 927 421</u>	<u>9 543 607</u>



Norbolig Holding AS

Noter til konsernregnskapet 2019

Generelt:

Konsernet består av:

Norbolig Holding AS	Morselskap
Norbolig AS	Heleid datterselskap
Skeie Bygg AS	Heleid datterselskap
Bolig og Eiendomsutvikling AS	50,7 % eierandel datterselskap
Norbolig Eiendom AS	Heleid datterdatterselskap

Alle selskapene er registrert i Nærøysund Kommune.

Regnskapsprinsipper:

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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 Holding AS, slik at det henvises til regnskapsprinsipper for morselskapets regnskap.

Regnskapene til datterselskap og datterdatterselskap er avlagt etter reglene for små foretak, men det er ikke forhold i regnskapet som ville påvirket det konsoliderte regnskapet selv om man avla regnskapet 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 AS har eierandeler i 3 tilknyttede selskap og følgende er tatt inn i regnskapet:

Selskap:	Eierandel:	Andel resultat:	Andel egenkapital:
Trekon AS	49 %	-343 000	2 152 287
Marøya Næringsutvikling AS	50 %	-109 200	1 360 874
Paulsen & Williksen Bolig AS	50 %	-35 336	1 431 665
		<u>-487 536</u>	<u>4 944 826</u>

Note 1 - Lønn og andre godtgjørelser

Det er i 2020 utbetalt kr. 1.296.710,- i lønn og kr. 25.976,- i annen godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelsen er utbetalt og kostnadsført i datterselskapet Norbolig AS.

Daglig leder har mottatt godtgjørelse på kr. 20.000,- 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 Holding AS	40 625
Norbolig AS	111 828
Skeie Bygg AS	76 375
Bolig og Eiendomsutvikling AS	29 375
Norbolig Eiendom AS	21 875
Totalt	<u>280 078</u>



Note 2 - Driftsløsøre og bygninger

	<i>Driftsløsøre, maskiner o.l.</i>	<i>Tomter og bygninger</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	5 440 466	150 010 699	155 451 165
Tilgang	559 411	2 500	561 911
Avgang	-830 000	0	-830 000
Anskaffelseskost pr. 31.12.20	5 169 877	150 013 199	155 183 076
Akk. av-/nedskr. pr. 01.01.20	3 096 658	4 426 829	7 523 487
Årets ordinære avskrivninger	511 019	1 554 000	2 065 019
Akk. av-/nedskr. pr. 31.12.20	3 607 677	5 980 829	9 588 506
Balanseført pr. 31.12.20	1 562 200	144 032 370	145 594 570

Note 3 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

	2020	2019
<i>Pantsikret gjeld:</i>		
Gjeld sikret med pant	176 810 742	53 049 143
Sum pantsikret gjeld	<u>176 810 742</u>	<u>53 049 143</u>
<i>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</i>		
Tomter og bygninger	143 910 100	12 674 600
Driftsmidler	593 000	838 500
Prosjekter i arbeid	62 029 845	55 774 937
Kundefordringer	3 696 397	3 137 397
Andre fordringer	967 000	0
Sum pantsatte eiendeler	<u>211 196 342</u>	<u>72 425 434</u>

Av ovennevnte gjeld forfaller kr. 111.615.800,- til betaling etter 5 år fra balansedato. Tilsvarende beløp i år 2019 var kr. 6.463.000,-.

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	2 152 287
Marøya Næringsutvikling AS	1 500	1 502 250	1 376 962
Paulsen & Williksen Bolig AS	500	1 467 000	1 380 956
Byggtorget MG Holding AS	3 327	1 330 737	7 098 494
Sum anleggsaksjer		<u>4 372 705</u>	<u>12 008 699</u>



Note 5 - endring konsernsammensetning

50 % av aksjene i Marøya Næringsutvikling AS ble solgt i år 2020 og selskapet er derfor tatt ut av konsernregnskapet.

Bolig og Eiendomsutvikling AS er kommet inn som datterselskap i år 2020. Selskapet hadde leieinntekter på kr. 9.141.603,- i år 2020. Tilsvarende inntekt for år 2019 var kr. 9.441.173,-.

Note 6 - Egenkapital

Endringer i konsernets egenkapital:

Egenkapital pr. 31.12.2019	33 498 999
Årets resultat	28 862 487
Korrigert egenkapital ved konsernendringer	-2 882 695
Mindreverdier tilknyttede selskap	57 364
Endring minoritetsinteresser	<u>-363 686</u>
Egenkapital pr. 31.12.2020	<u>59 172 469</u>



Norbolig Holding AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Norbolig Holding AS

Årsberetning 2020

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 man investerer i.

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

- Norbolig AS, datterselskap
- Skeie Bygg AS, datterselskap
- Norbolig Eiendom AS, datterdatterselskap
- Bolig og Eiendomsutvikling AS, datterdatterselskap

Konsernet driver med utvikling av tomtearealer, oppføring av boliger og forretningsbygg for videresalg, samt utleie av fast eiendom i Nærøysund Kommune. Bolig og Eiendomsutvikling AS kom inn under konsernet nå i år 2020.

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har ikke omsetning. Totalkapital pr. 31.12.2020 var på 82,9 mill. Dette er en økning på 35,4 mill. fra året før. Det skyldes blant annet at selskapet har endret prinsipp for verdsettelse av aksjer i andre selskap. Tidligere år har selskapet verdsatt aksjer etter kostmetoden. Fra og med år 2020 er aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vurdert etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var på 71 %, en økning på 18 % fra året før.

Resultat

Selskapet fikk et overskudd på 28,5 mill. etter skatt i år 2020. Største inntektspost er gevinst ved salg av aksjer i Marøya Næringsutvikling AS. Styret er godt fornøyd med resultatet.

Da Covid-19 inntraff i mars 2020 fikk Norbolig AS stopp i både boligsalg og byggeprosjekt, men det tok seg opp igjen etter kort tid og selskapet oppnådde forventet inntekt i 2020.

Driften i øvrige underliggende selskaper går bra.

Styret har forventning om inntjening i år 2021 også og styret mener at konsernet er godt posisjonert for å kunne gjennomføre utbyggingsprosjekter i Ytre Namdal i flere år fremover.

Det vurderes fortløpende om det skal investeres i prosjekter eller selskaper utenfor kjerneområdet.

Balanse

Likviditetssituasjonen ved årsskiftet var tilfredsstillende, men det er en del usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold. For tiden er det mange konkurrerende aktører som har etablert

seg i konsernets kjerneområde, så styret forventer konkurranse i årene fremover.

Styret mener likevel at både markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko er på akseptable nivåer.

Kontantstrøm

Kontantstrømsanalysen viser at det er en netto økning i likvide midler på 6,5 mill. for morselskapet og økning på 13,6 mill. for konsernet som helhet. Kontantstrømsanalysen viser at selskapet har fått frigitt kapital i forbindelse med salg av aksjer i Marøya Næringsutvikling AS.

Kapitalen i konsernet er i stor grad bundet opp i fast eiendom og pågående prosjekter.

Fortsatt drift

Covid-19 har gitt noen forsinkelser i byggeprosjekter, men nå går driften som normalt.

Styret forventer gode muligheter for konsernets hovedaktiviteter, samt at man også har langsiktige planer for styrking av konsernet. Etter styrets oppfatning er forutsetningen om fortsatt drift til stede og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.



Norbolig Holding AS

Arbeidsmiljø/likestilling

Det er ingen ansatte i morselskapet. Ved årets slutt var det 16 ansatte i konsernet, 14 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.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses 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.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke gjennomført FoU-prosjekter i år 2020.

Andre forhold

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling. Styret kan ikke se at det foreligger forhold som gjør at det hefter vesentlig usikkerhet ved årsregnskapet. Datterselskapene ble berørt av Covid-19 når det inntraff, men var tilbake i normal drift igjen etter kun kort tid.

Morselskapet utarbeider konsernregnskap for hele konsernet. Det utarbeides derfor ikke konsernregnskap for datterselskapene.

Rørvik, 28. juni 2021
Styret for Norbolig Holding AS

Steinar Moe
Daglig leder / Styrets leder

Svein Kristian Skeie
Styremedlem

Bjørnar Skeie
Styremedlem



Norbolig Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	70 398	114 562
Driftsresultat		-70 398	-114 562
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	7	29 327 161	0
Annen finansinntekt		118 098	190 837
Annen finanskostnad		854 369	77 427
Netto finansposter		28 590 890	113 410
Ordinært resultat før skattekostnad		28 520 492	-1 152
Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 033	-254
Årsresultat		28 505 459	-898
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	5	-12 567 589	0
Ordinært utbytte	5	3 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	5	38 073 048	-898
Sum disponert		28 505 459	-898



Norbolig Holding AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	0	14 706
Sum immaterielle eiendeler		0	14 706
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	37 678 954	41 475 448
Lån til foretak i samme konsern	4	0	1 373 500
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 757 918	104 500
Lån til tilknyttet selskap		4 909 433	0
Sum finansielle anleggsmidler		45 346 305	42 953 448
Sum anleggsmidler		45 346 305	42 968 154
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	4	31 050 087	4 489 834
Sum fordringer		31 050 087	4 489 834
Bankinnskudd		6 494 940	14 597
Sum omløpsmidler		37 545 027	4 504 431
Sum eiendeler		82 891 332	47 472 585



Norbolig Holding AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	81 600	81 600
Overkurs	5	<u>21 729 456</u>	<u>21 729 456</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>21 811 056</u>	<u>21 811 056</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	5	-4 007 826	0
Annen egenkapital	5	<u>41 369 228</u>	<u>3 296 180</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>37 361 402</u>	<u>3 296 180</u>
Sum egenkapital		<u>59 172 458</u>	<u>25 107 236</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 965 669	9 234 099
Øvrig langsiktig gjeld	6	<u>7 135 742</u>	<u>10 101 810</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 101 411</u>	<u>19 335 909</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		8	22 448
Betalbar skatt	8	327	0
Annen kortsiktig gjeld	4	<u>8 617 128</u>	<u>3 006 992</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 617 463</u>	<u>3 029 440</u>
Sum gjeld		<u>23 718 874</u>	<u>22 365 349</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>82 891 332</u>	<u>47 472 585</u>

31. desember 2020

Rørvik, 28. juni 2021

Steinar Moe
Daglig leder / Styrets leder

Svein Kristian Skeie
Styremedlem

Bjørnar Skeie
Styremedlem



Norbolig Holding AS

Kontantstrømpoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	28 520 491	-1 152
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-5 506 411	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-23 820 750	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-22 440	22 448
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-11 936 500	1 803 029
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-12 765 610</u>	<u>1 824 325</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	23 873 000	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-2 917 000	-20 174 791
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	4 823 747	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-4 909 433	-33 500
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>20 870 314</u>	<u>-20 208 291</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	18 035 110
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	2 610 137	3 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-4 234 498	0
Utbetalinger av utbytte	0	-3 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-1 624 361</u>	<u>18 035 110</u>
Netto endring i likvider i året	6 480 343	-348 856
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>14 597</u>	<u>363 453</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>6 494 940</u>	<u>14 597</u>



Norbolig Holding 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskap

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er fra og med 01.01.2020 vurdert etter egenkapitalmetoden. Tidligere år har aksjene vært bokført etter kostmetoden. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt hos datterselskapet. Utbytte fra tilknyttede selskap inntektsføres det år utbetalingen skjer.

Fordringer

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 skatt. Utsatt skatt er beregnet 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 indirekte metode. Kontanter omfatter bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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.



Norbolig Holding AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Lønnskostnader og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Revisor har fått utbetalt kr. 25.000,- for revisjon og kr. 15.625,- for bistand årsoppgjør. Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordring Norbolig Eiendom AS, datterdatter	0	1 373 500
Fordring Norbolig AS, datterselskap	14 613 587	4 489 834
Fordring Skeie Bygg AS, datterselskap	4 500 000	0
Gjeld til Skeie Bygg AS, datterselskap	-2 500 000	0
Sum	<u>16 613 587</u>	<u>5 863 334</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	81 600	21 729 456	8 559 763	3 296 180	33 666 999
Årsresultat	0	0	-12 567 589	41 073 048	28 505 459
Avsatt utbytte	0	0	0	-3 000 000	-3 000 000
Egenkapital 31.12.2020	<u>81 600</u>	<u>21 729 456</u>	<u>-4 007 826</u>	<u>41 369 228</u>	<u>59 172 458</u>

Note 6 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld sikret med pant	7 965 669	9 234 099

Som sikkerhet for gjelda er stillet aksjer i datter-/tilknyttede selskap og disse selskapenes eiendommer. Kr. 751.000,- av gjelda forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen.

Selskapet har gjeld til Skeie Bygg Holding AS med kr. 7.135.741,-. Denne gjelda skal tilbakebetales i sin helhet innen 4 år etter balansedagen.



Norbolig Holding AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Fram til år 2019 har aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vært verdsatt etter kostmetoden. Fra og med år 2020 er aksjene verdsatt etter egenkapitalmetoden. I forbindelse med denne overgangen ble det bokført merverdi pr. 01.01.2020 på kr. 8.559.763,-.

Selskap	Antall aksjer:	Eierandel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Norbolig AS	20 400	100 %	2 544 124	18 005 154	18 005 154
Skeie Bygg AS	150	100 %	7 282 996	13 906 042	19 673 799
Marøya Næringsutvikling AS	1 500	50 %	-218 400	2 753 924	1 376 962
Paulsen & Williksen Bolig AS	500	50 %	-70 671	2 761 912	1 380 957
Sum			9 538 049	37 427 032	40 436 872

Alle datterselskap og tilknyttede selskap har forretningskontor beliggende i Nærøysund Kommune. Selskapet har i år 2020 solgt 50 % av sin aksjepost i Marøya Næringsutvikling AS. Salget ga en bokført gevinst på 23,8 mill.

Investering etter egenkapitalmetoden:

Beregning balanseført verdi 01.01.	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Marøya Nær.utv. AS	P&W Bolig AS
Andel av selskapets egenkapital	29 035 031	21 032 356	72 324	
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2019	-21 300 656	-20 174 792	-104 500	
Sum merverdi pr. 01.01.2020	7 734 375	857 564	-32 176	
Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	2 544 124	7 282 996	-109 200	-35 336
Mottatt utbytte/konsernbidrag	-13 574 000	-4 307 500	0	0
Andre endringer	0	-4 334 053	16 088	-50 708
Årets resultatandel	-11 029 876	-1 358 557	-93 112	-86 044
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2020				
Inngående balanse 01.01.2020	29 035 031	21 032 356	72 324	0
Årets resultatandel	-11 029 876	-1 358 557	-93 112	-86 044
Kjøp aksjer i år 2020	0	0	1 450 000	1 467 000
Salg aksjer i år 2020	0	0	-52 250	0
Utgående balanse 31.12.2020	18 005 155	19 673 799	1 376 962	1 380 956



Norbolig Holding AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020
Betalbar skatt	327
Endring utsatt skatt	14 706
Årets totale skattekostnad	<u>15 033</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	28 520 492
Resultatført konsernbidrag	-875 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-4 631 411
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	<u>-23 820 750</u>
Alminnelig inntekt	-806 669
Anvendt fremførbart underskudd	-66 844
Mottatt konsernbidrag	<u>875 000</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 487</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	327



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 Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norbolig Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norbolig Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norbolig Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom



annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avvirket.

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 krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Jan Ove Bergin
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EPPBD-C50J5-F5AHU-N8EK8-KVE0W-45EVG



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

2021-08-25 12:57:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: EPPBD-CS0J5-F5AHU-N8EK8-KVEOW-45EYG

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>