



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 136 134  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: REINSLETTA UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Jakhelln Brygge 4. etg  
Torvgata 2  
8006 BODØ

### 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: Mona Liss Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2019

### 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, 13.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	11	8 634	4 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 634</b>	<b>4 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 634</b>	<b>-4 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		250	28
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>250</b>	<b>28</b>
<b>Netto finans</b>		<b>250</b>	<b>28</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 384</b>	<b>-3 972</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	-1 749	-2 195
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 635</b>	<b>-1 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 635</b>	<b>-1 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 635	-1 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 635</b>	<b>-1 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 944	2 195
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 944</b>	<b>2 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 944</b>	<b>2 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3	35 566 375	
<b>Sum varer</b>		<b>35 566 375</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	5 136 316	24 458
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 136 316</b>	<b>24 458</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 702 691</b>	<b>24 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 706 635</b>	<b>26 653</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	5, 6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	8 412	1 777
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 412</b>	<b>-1 777</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>16 018</b>	<b>22 653</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	17 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		22 400 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 400 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 232 918	
Annen kortsiktig gjeld		57 700	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 290 618</b>	<b>4 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 690 618</b>	<b>4 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 706 635</b>	<b>26 653</b>



**Årsregnskap for 2018**

**REINSLETTA UTVIKLING AS  
8006 BODØ**

**Innhold**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  
Boligbyggelaget Nobl  
Torvgata 2  
8001 Bodø  
Org.nr. 942578415

Utarbeidet med:  
Total Arsoppgjør



**Resultatregnskap for 2018**  
**REINSLETTA UTVIKLING AS**

	Note	2018	2017
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Lønnskostnad	9, 10	0	0
Annen driftskostnad	11	(8 634)	(4 000)
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>(8 634)</u>	<u>(4 000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(8 634)</u>	<u>(4 000)</u>
Annen renteinntekt		250	28
<b>Sum finansinntekter</b>		<u>250</u>	<u>28</u>
<b>Netto finans</b>		<u>250</u>	<u>28</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>(8 384)</u>	<u>(3 972)</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	1	1 749	2 195
<b>Ordinært resultat</b>		<u>(6 635)</u>	<u>(1 777)</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>(6 635)</u>	<u>(1 777)</u>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(6 635)	(1 777)
<b>Sum</b>		<u>(6 635)</u>	<u>(1 777)</u>



**Balanse pr. 31. desember 2018**  
**REINSLETTA UTVIKLING AS**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 944	2 195
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 944</b>	<b>2 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 944</b>	<b>2 195</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	3	35 566 375	0
<b>Sum varer</b>		<b>35 566 375</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	5 136 316	24 458
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 136 316</b>	<b>24 458</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 702 691</b>	<b>24 458</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>40 706 635</b>	<b>26 653</b>

**Balanse pr. 31. desember 2018**  
**REINSLETTA UTVIKLING AS**

	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	5, 6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	(5 570)	(5 570)
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	(8 412)	(1 777)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(8 412)</b>	<b>(1 777)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>16 018</b>	<b>22 653</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	8	17 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		22 400 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 232 918	0
Annen kortsiktig gjeld		57 700	4 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 290 618</b>	<b>4 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 690 618</b>	<b>4 000</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>40 706 635</b>	<b>26 653</b>

Bodø, 12. mars 2019

Mona Liss Paulsen  
Styrets lederEirin Johnsen Hellestvik  
StyremedlemMads Torrisen  
Styremedlem



## Noter 2018

### REINSLETTA UTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 23.11.2016. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varebeholdninger

Prosjekter i arbeid vurderes til full tilvirkningskost.

#### 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 som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

#### Note 1 - Skatt

	2018	2017
<b>Grunnlag for beregning av skatt</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	(8 384)	(3 975)
+/- Permanente forskjeller		(5 570)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(101 489)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(109 873)</b>	<b>(9 545)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(1 749)	(2 195)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 749)</b>	<b>(2 195)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Omløpsmidler	0	101 489	(101 489)
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 545)	(119 418)	109 873
Sum midlertidige forskjeller	(9 545)	(17 929)	8 384
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>(2 195)</b>	<b>(3 944)</b>	<b>1 749</b>



## Note 3 - Prosjekter i arbeid

Varebeholdninger	2018	2017
Prosjekt 700 Reinsletta Alle	35 566 375	0
<b>Sum</b>	<b>35 566 375</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 30 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 6 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Boligbyggelaget Nobl	30	100,00%
<b>Sum</b>	<b>30</b>	<b>100,00%</b>

## Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Reduksjon annen		Sum
		innskutt EK	Udekket tap	
Egenkapital 01.01.2018	30 000	(5 570)	(1 777)	22 653
Årets resultat			(6 635)	(6 635)
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>30 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>(8 412)</b>	<b>16 018</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Selskapet har lånt kr 17 000 000 fra Boligbyggelaget Nobl til kjøp av tomter samt forefallende kostnader inntil selskapet får byggelån. Selskapet har også fått en selgerkreditt på kr 22 400 000 fra Nobl Boligsiftelse i forbindelse med kjøp av Gnr. 31, bnr. 312, 313, 315 og 317 i Bodø Kommune. Som sikkerhet for begge lånene stilles pant i fast eiendom og lånene forrentes med til enhver tids Nobl sin lånerente i DnB. Begge lånene forfaller i sin helhet til betaling når prosjektet på Reinsletta er ferdigstilt og selskapet har fått oppgjør for dette.

## Note 9 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

## Note 10 - Obligatorisk tjenestepensjon

### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



**Note 11 - Revisjon**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 0. Honorar for annen bistand utgjør kr 0. I 2017 oppfylte selskapet kravene til fravalg av revisor, og dette ble valgt.





Revisors beretning - 2018  
Reinsletta Utvikling AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### 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 bokførings praksis i Norge.

Bodø, 13. mars 2019  
KPMG AS

Børge Nilsen  
Statsautorisert revisor



## Noter 2018 REINSLETTA UTVIKLING AS

### Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 23.11.2016. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varebeholdninger

Prosjekter i arbeid vurderes til full tilvirkningskost.

#### 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 som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2017 til 2018.

### Note 1 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(8 384)	(3 975)
+/- Permanente forskjeller		(5 570)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(101 489)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(109 873)</b>	<b>(9 545)</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(1 749)	(2 195)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(1 749)</b>	<b>(2 195)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Omløpsmidler	0	101 489	(101 489)
Skattemessig fremførbart underskudd	(9 545)	(119 418)	109 873
Sum midlertidige forskjeller	(9 545)	(17 929)	8 384
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>(2 195)</b>	<b>(3 944)</b>	<b>1 749</b>



## Note 3 - Prosjekter i arbeid

Varebeholdninger	2018	2017
Prosjekt 700 Reinsletta Alle	35 566 375	0
<b>Sum</b>	<b>35 566 375</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 30 aksjer, pålydende kr 1 000,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 6 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Boligbyggelaget Nobl	30	100,00%
<b>Sum</b>	<b>30</b>	<b>100,00%</b>

## Note 7 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Reduksjon annen		Sum
		innskutt EK	Udekket tap	
Egenkapital 01.01.2018	30 000	(5 570)	(1 777)	22 653
Årets resultat			(6 635)	(6 635)
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>30 000</b>	<b>(5 570)</b>	<b>(8 412)</b>	<b>16 018</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Selskapet har lånt kr 17 000 000 fra Boligbyggelaget Nobl til kjøp av tomter samt forefallende kostnader inntil selskapet får byggelån. Selskapet har også fått en selgerkreditt på kr 22 400 000 fra Nobl Boligstiftelse i forbindelse med kjøp av Gnr. 31, bnr. 312, 313, 315 og 317 i Bodø Kommune. Som sikkerhet for begge lånene stilles pant i fast eiendom og lånene forrentes med til enhver tids Nobl sin lånerente i DnB. Begge lånene forfaller i sin helhet til betaling når prosjektet på Reinsletta er ferdigstilt og selskapet har fått oppgjør for dette.

## Note 9 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

## Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



**Note 11 - Revisjon**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 0. Honorar for annen bistand utgjør kr 0. I 2017 oppfylte selskapet kravene til fravalg av revisor, og dette ble valgt.