



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 544 512
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kirkegata 17
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arild Rygg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 29.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	56 258	30 296
Sum kostnader		56 258	30 296
Driftsresultat		-56 258	-30 296
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	433 951	511 353
Sum finansinntekter		433 951	511 353
Annen rentekostnad		936	
Sum finanskostnader		936	
Netto finans		433 015	511 353
Ordinært resultat før skattekostnad		376 757	481 057
Skattekostnad på ordinært resultat	3	101 724	134 696
Ordinært resultat etter skattekostnad		275 033	346 361
Årsresultat		275 033	346 361
Totalresultat		275 033	346 361
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	275 033	346 361
Sum overføringer og disponeringer		275 033	346 361



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	17 140 218	17 140 218
Sum finansielle anleggsmidler		17 140 218	17 140 218
Sum anleggsmidler		17 140 218	17 140 218
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Lån til datterselskap	7		6 901 992
Sum fordringer			6 901 992
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		915 118	71 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 118	71 065
Sum omløpsmidler		915 118	6 973 057
SUM EIENDELER		18 055 336	24 113 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Overkurs		14 500 118	22 300 118
Sum innskutt egenkapital		15 600 118	23 400 118
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		853 494	578 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Sum opptjent egenkapital		853 494	578 461
Sum egenkapital	4, 5	16 453 612	23 978 579
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	101 724	134 696
Annen kortsiktig gjeld	7	1 500 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 601 724	134 696
Sum gjeld		1 601 724	134 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 055 336	24 113 275



Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning

Nedre Romerike Boligutvikling AS

2014



Nedre Romerike Boligutvikling AS

Innhold

	Side
Årsberetning	3-4
Årsregnskap	5-7
Noter	8-10
Revisjonsberetning	11-12



Styrets årsberetning 2014

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å eie selskapene Nitteberg Vest AS (80% eierandel) og Rotnesbeitet AS (100% eierandel). Selskapet ble stiftet 2. november 2011.

Selskapets virksomhet drives i Oslo.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2014	2013
Driftsinntekter	0	0
Driftsresultat	-56 258	-30 296
Årsresultat før skatt	376 757	481 057
Årsresultat etter skatt	275 033	346 361
	31.12.2014	31.12.2013
Balansesum	18 055 336	24 113 275
Egenkapital	16 453 612	23 978 579

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettvisende bilde av selskapets drift og status for 2014.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø, personale og likestilling

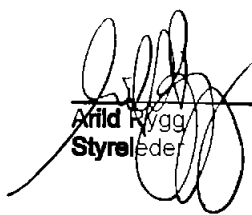

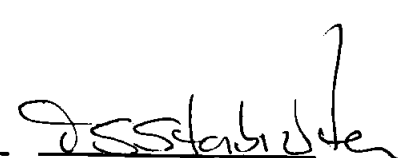
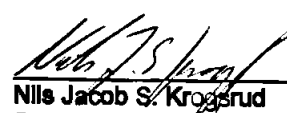

Selskapet har i 2014 ikke beskjeftiget noen ansatte. Styret består i sin helhet av menn. I den grad selskapet i fremtiden skal gjøre ansettelses eller endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivaretatt.



Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet forurensrer det ytre miljø.

Oslo, 26. februar 2015

 Arild Rygg Styrelleder	 Bjørn Roar Ophaug Vedal Styremedlem	 Trond Sigurd Storbråten Styremedlem
 Nils Jacob S. Krogsrud Styremedlem	 Morten Henrik Greidung Styremedlem	



Resultatregnskap

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2014	2013
Annen driftskostnad	2	56 258	30 296
Sum driftskostnader		<u>56 258</u>	<u>30 296</u>
Driftsresultat		<u>-56 258</u>	<u>-30 296</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	433 951	511 353
Annen rentekostnad		936	0
Resultat av finansposter		<u>433 015</u>	<u>511 353</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		376 757	481 057
Skattekostnad på ordinært resultat	3	101 724	134 696
Ordinært resultat		<u>275 033</u>	<u>346 361</u>
Årsresultat		<u>275 033</u>	<u>346 361</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	275 033	346 361
Sum overføringer		<u>275 033</u>	<u>346 361</u>



Balanse

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Eiendeler	Note	2014	2013
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	17 140 218	17 140 218
Sum finansielle anleggsmidler		<u>17 140 218</u>	<u>17 140 218</u>
Sum anleggsmidler		<u>17 140 218</u>	<u>17 140 218</u>
Omløpsmidler			
Lån til datterselskap	7	0	6 901 992
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>6 901 992</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		915 118	71 065
Sum omløpsmidler		<u>915 118</u>	<u>6 973 057</u>
Sum eiendeler		<u>18 055 336</u>	<u>24 113 275</u>



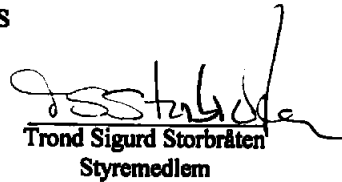
Balanse

Nedre Romerike Boligutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 100 000	1 100 000
Overkurs		14 500 118	22 300 118
Sum innskutt egenkapital		15 600 118	23 400 118
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		853 494	578 461
Sum opptjent egenkapital		853 494	578 461
Sum egenkapital	4, 5	16 453 612	23 978 579
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	101 724	134 696
Annen kortsiktig gjeld	7	1 500 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 601 724	134 696
Sum gjeld		1 601 724	134 696
Sum egenkapital og gjeld		18 055 336	24 113 275

Oslo, 26.02.2015

Styret i Nedre Romerike Boligutvikling AS


Arild Nygg
Styreleder
Bjørn Roar Ophøim Vedal
Styremedlem
Trond Sigurd Storbråten
Styremedlem
Nils Jacob Særmichsen Krogsrud
Styremedlem
Morten Henrik Greidung
Styremedlem



Noter til årsregnskapet 2014 Nedre Romerike Boligutvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsikk for små foretak.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av driftsinntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av tjenestene.

Skatt

Skatteskutningen i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 2 Godtgjørelse til styret

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2014.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller andre ledende personer i 2014.

Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Beløp / NOK

	2014
Lovpålagt revisjon	25 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	10 000
Annens bistand	16 250
Sum revisjonshonorar	51 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonorar.

Pensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha ordning om obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på

	2014	2013
Betalbar skatt		
Skatt avgitt på konsernbidrag	101 724	134 696
Sum skattekostnad	<u>101 724</u>	<u>134 696</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad		
Avgitt konsernbidrag	376 737	481 057
Permanent forskjeller		0
Anvendelse av fremførbart underskudd		0
Årets skattegrunnlag	<u>376 737</u>	<u>481 057</u>

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	<u>101 724</u>	<u>134 696</u>
----------------------------------	----------------	----------------

Akkumulert fremførbart underskudd

Sum	<u>0</u>	<u>0</u>
-----	----------	----------

27 % utsett skatt

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------



Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	11 000	100	1 100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Stor-Oslo Invest AS*	3 630	33 %
J. B. Ugland Eiendom AS	2 200	20 %
Alfaa Property Development AS	1 100	10 %
Krogerud Invest AS	1 100	10 %
BMH Invest AS**	880	8 %
Caka A/S	550	5 %
Baihus Invest AS	550	5 %
Bjørn Agner AS	330	3 %
Pedlar Evestad	220	2 %
Peak Eiendom AS	220	2 %
KIF Eiendom AS	110	1 %
Håkon Aleksander Kirkeeng	110	1 %
Totalt antall aksjer	11 000	100 %

* Aksjene er pantsatt med 1. prioritets pant til fordel for Pareto Bank ASA.

** Aksjene er pantsatt med 1. prioritets pant til fordel for Sparebanken 1 Hedmark

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1.14	1 100 000	22 300 118	578 461	23 978 579
Periodens resultat			275 033	275 033
Ekstraordinært utbytte		-7 800 000		-7 800 000
Egenkapital 31.12.14	1 100 000	14 500 118	853 494	16 453 612

Note 6 Investeringer

Datterselskap	Eierandel	Resultat	Egenkapital	Kostpris	Bokført verdi
Rotnesbeitet AS	100 %	-129 938	469 136	332 218	332 218
Nitteberg Vest AS	80 %	-444 588	17 798 894	16 808 000	16 808 000
Sum					17 140 218

Note 7 Mellomværende med datterselskaper

Nedre Romerike Boligutvikling AS hadde en fordring på datterselskapet Rotnesbeitet AS på kr 6 901 992 ved inngangen av 2014.

Dette lånet er gjort opp i 2014.

Selskapet har per 31.12.2014 en gjeld på MNOK 1,5 til Rotnesbeitet.



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamaveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Nedre Romerike Boligutvikling AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Romerike Boligutvikling AS, som viser et overskudd på kr 275 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nedre Romerike Boligutvikling AS per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 605 650 NVA.



Revisors beretning - 2014 - Nedre Romerike Boligutvikling AS, side 2

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. februar 2015

BDO AS

Martin Aasen
Statsautorisert revisor



Til BDO AS ved Martin Aasen

Oslo, 25.02.2015

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Nedre Romerike Boligutvikling AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2014, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
- 2) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- 3) Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
- 4) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- 5) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- 6) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
- 7) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- 8) Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a) Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b) Tap som følge av kjøps - og salgavtaler;
 - c) Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d) Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
- 9) Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- 10) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 11) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 12) Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.



- 13) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- 14) Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- 15) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- 16) Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
- 17) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
- 18) Vi har gitt dere:
 - a) Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b) Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.


Styrelleder


Økonomidirektør