



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 730 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBOHUS UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Russervegen 6

7652 VERDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Bjørn Winge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 26.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		31 499 576	35 240 015
Annen driftsinntekt		144 000	36 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 643 576</b>	<b>35 276 015</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 243 025	29 257 292
Annen driftskostnad	2	457 555	1 034 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 700 580</b>	<b>30 291 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 942 996</b>	<b>4 984 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 167	29 652
Annen finansinntekt		3 026 619	7 337
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 040 786</b>	<b>36 989</b>
Annen finanskostnad		453 753	517 849
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 753</b>	<b>517 849</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 587 033</b>	<b>-480 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 530 029</b>	<b>4 503 856</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	1 232 792	990 843
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	5 390 000	3 512 986
Overføringer annen egenkapital	8	1 907 237	27
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4		1 868 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	2 201 347	1 287 180
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 201 347</b>	<b>3 155 533</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 201 347</b>	<b>3 155 533</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 6	<b>31 048 274</b>	<b>31 220 514</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	400 629	1 034 000
Andre fordringer	5	6 510 202	1 463 391
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 910 831</b>	<b>2 497 391</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 156 738</b>	<b>12 527 219</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 115 843</b>	<b>46 245 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 317 190</b>	<b>49 400 657</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	-15 041	-15 041
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 959</b>	<b>14 959</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	21 042 077	20 682 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 042 077</b>	<b>20 682 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 057 036</b>	<b>20 697 540</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 659 048	7 595 376
Øvrig langsiktig gjeld	5	5 719 857	5 719 857
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 378 905</b>	<b>13 315 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 378 905</b>	<b>13 315 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	3 923 345	1 828 601
Betalbar skatt	7	1 122 792	
Annen kortsiktig gjeld		5 835 112	13 559 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	3	<b>10 881 249</b>	<b>15 387 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 260 154</b>	<b>28 703 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 317 190</b>	<b>49 400 657</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 719477

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 730 406  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORDBOHUS UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Russervegen 6  
7652 VERDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Bjørn Winge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 07.08.2024



Organisasjonsnr: 914 730 406  
NORDBOHUS UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		31 499 576	35 240 015
Annen driftsinntekt		144 000	36 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 643 576</b>	<b>35 276 015</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 243 025	29 257 292
Annen driftskostnad	2	457 555	1 034 007
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 700 580</b>	<b>30 291 299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 942 996</b>	<b>4 984 716</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 167	29 652
Annen finansinntekt		3 026 619	7 337
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 040 786</b>	<b>36 989</b>
Annen finanskostnad		453 753	517 849
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 753</b>	<b>517 849</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 587 033</b>	<b>-480 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	7	<b>1 232 792</b>	<b>990 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	5 390 000	3 512 986
Overføringer annen egenkapital	8	1 907 237	27
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 297 237</b>	<b>3 513 013</b>



Organisasjonsnr: 914 730 406  
NORDBOHUS UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4		1 868 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	2 201 347	1 287 180
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 201 347</b>	<b>3 155 533</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 201 347</b>	<b>3 155 533</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	3, 6	31 048 274	31 220 514
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	400 629	1 034 000
Andre fordringer	5	6 510 202	1 463 391
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 910 831</b>	<b>2 497 391</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 156 738	12 527 219
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 115 843</b>	<b>46 245 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 317 190</b>	<b>49 400 657</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	-15 041	-15 041
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 959</b>	<b>14 959</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	21 042 077	20 682 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 042 077</b>	<b>20 682 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 057 036</b>	<b>20 697 540</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	8 659 048	7 595 376
Øvrig langsiktig gjeld	5	5 719 857	5 719 857
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 378 905</b>	<b>13 315 233</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 378 905</b>	<b>13 315 233</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	3 923 345	1 828 601
Betalbar skatt	7	1 122 792	
Annen kortsiktig gjeld		5 835 112	13 559 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3</b>	<b>10 881 249</b>	<b>15 387 884</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 260 154</b>	<b>28 703 117</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 317 190</b>	<b>49 400 657</b>



Organisasjonsnr: 914 730 406  
NORDBOHUS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
9

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	300.00	30000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bygg Holding AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	58131.00	30599.00

  

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24506.00	16841.00

  

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82637.00	47440.00

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



## Note

4

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Einervegen Holding AS	50.00%	50.00%		
Sentrum Eiendom AS	50.00%	50.00%		
K Vest AS	34.00%	34.00%		

Selskapets aksjer er utdelt tom tilleggsutbytte i 2023.  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Nei

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Nordbohus Utvikling AS	Venusvegen 12 7652 VERDAL

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Nordbohus Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Anleggskontrakter*

Selskapets prosjekter håndteres etter fullført kontrakts prinsipp.

##### *Skatter*

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

##### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet har ingen ansatte og er ikke er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	58 131	30 599
Andre tjenester	24 506	16 841

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



## Nordbohus Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varer

	2023	2022
Tomteområder	20 644 032	20 644 032
Byggeutgifter, bygg under oppføring	10 404 242	10 576 482
	0	0
Sum	<u>31 048 274</u>	<u>31 220 514</u>

#### Note 4 - Tilknyttet selskap

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Einervegen Holding AS	2018	Verdal	50 %	50 %	0	0	0
Sentrum Eiendom AS	2018	Skogn	50 %	50 %	0	0	0
K Vest AS	2020	Levanger	34 %	34 %	0	0	0
Sum					0	0	0

Selskapets aksjer er utdelt tom tilleggsutbytte i 2023.

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap	2 201 347	1 287 180
Kundefordringer	290 000	0
Andre fordringer	0	1 477 162
Sum	<u>2 491 347</u>	<u>2 764 342</u>
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	5 793 666	4 503 828
Langsiktig konserngjeld	5 719 857	5 719 857
Sum	<u>11 513 523</u>	<u>10 223 685</u>

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Tomte- og byggelån	8 659 048	7 595 376
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomter og utbyggingsprosjekter	31 048 274	31 220 514



### Nordbohus Utvikling AS

#### Noter til regnskapet for 2023

##### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	1 112 792	990 843
Årets totale skattekostnad	1 112 792	990 843
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	8 530 028	4 503 856
Permanente forskjeller	-12 602	-27
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-2 913 828	0
Alminnelig inntekt	5 603 598	4 503 829
Skatt på alminnelig inntekt	1 232 792	990 842
Ytet konsernbidrag	-500 000	-4 503 829
Årets skattegrunnlag	5 103 598	0
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 122 792	0

##### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	30 000	-15 041	20 682 581	20 697 540
Årsresultat	0	0	7 297 237	7 297 237
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-1 547 741	-1 547 741
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 390 000	-5 390 000
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-15 041	21 042 077	21 057 036

##### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300 kr	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bygg Holding AS	100	100 %	100 %



**Nordbohus Utvikling AS**

---

## **Årsrapport for 2023**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Nordbohus Utvikling AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		31 499 576	35 240 015
Annen driftsinntekt		144 000	36 000
Sum driftsinntekter		<u>31 643 576</u>	<u>35 276 015</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		25 243 025	29 257 292
Annen driftskostnad	2	457 555	1 034 007
Sum driftskostnader		<u>25 700 580</u>	<u>30 291 299</u>
Driftsresultat		<u>5 942 996</u>	<u>4 984 716</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 167	29 652
Annen finansinntekt		3 026 619	7 337
Annen finanskostnad		453 753	517 849
Netto finansposter		<u>2 587 033</u>	<u>-480 860</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>8 530 029</u>	<u>4 503 856</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>1 232 792</u>	<u>990 843</u>
Årsresultat		<u>7 297 237</u>	<u>3 513 013</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8	5 390 000	3 512 986
Overføringer annen egenkapital	8	1 907 237	27
Sum disponert		<u>7 297 237</u>	<u>3 513 013</u>



## Nordbohus Utvikling AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	1 868 353
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	<u>2 201 347</u>	<u>1 287 180</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 201 347</u>	<u>3 155 533</u>
Sum anleggsmidler		<u>2 201 347</u>	<u>3 155 533</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	3, 6	<u>31 048 274</u>	<u>31 220 514</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		400 629	1 034 000
Andre fordringer	5	<u>6 510 202</u>	<u>1 463 391</u>
Sum fordringer		<u>6 910 831</u>	<u>2 497 391</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>6 156 738</u>	<u>12 527 219</u>
Sum omløpsmidler		<u>44 115 843</u>	<u>46 245 124</u>
Sum eiendeler		<u>46 317 190</u>	<u>49 400 657</u>



**Nordbohus Utvikling AS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	-15 041	-15 041
Sum innskutt egenkapital		<u>14 959</u>	<u>14 959</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	21 042 077	20 682 581
Sum egenkapital		<u>21 057 036</u>	<u>20 697 540</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 659 048	7 595 376
Øvrig langsiktig gjeld	5	<u>5 719 857</u>	<u>5 719 857</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>14 378 905</u>	<u>13 315 233</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		3 923 345	1 828 601
Betalbar skatt	7	1 122 792	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>5 835 112</u>	<u>13 559 283</u>
Sum kortsiktig gjeld	3	<u>10 881 249</u>	<u>15 387 884</u>
Sum gjeld		<u>25 260 154</u>	<u>28 703 117</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>46 317 190</u>	<u>49 400 657</u>

31. desember 2023  
Verdal, 28. juni 2024

Tor Arne Storhaug  
daglig leder og styremedlem

Bjørn Winge  
styreleder



## Nordbohus Utvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Varebeholdninger*

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost vurderes etter FIFO- prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

##### *Anleggskontrakter*

Selskapets prosjekter håndteres etter fullført kontrakts prinsipp.

##### *Skatter*

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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

##### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet har ingen ansatte og er ikke er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	58 131	30 599
Andre tjenester	24 506	16 841

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

---



## Nordbohus Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 3 - Varer

	2023	2022
Tomteområder	20 644 032	20 644 032
Byggeutgifter, bygg under oppføring	10 404 242	10 576 482
	0	0
Sum	<u>31 048 274</u>	<u>31 220 514</u>

#### Note 4 - Tilknyttet selskap

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Einervegen Holding AS	2018	Verdal	50 %	50 %	0	0	0
Sentrum Eiendom AS	2018	Skogn	50 %	50 %	0	0	0
K Vest AS	2020	Levanger	34 %	34 %	0	0	0
Sum					0	0	0

Selskapets aksjer er utdelt tom tilleggsutbytte i 2023.

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap	2 201 347	1 287 180
Kundefordringer	290 000	0
Andre fordringer	0	1 477 162
Sum	<u>2 491 347</u>	<u>2 764 342</u>
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	5 793 666	4 503 828
Langsiktig konserngjeld	5 719 857	5 719 857
Sum	<u>11 513 523</u>	<u>10 223 685</u>

#### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Tomte- og byggelån	8 659 048	7 595 376
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomter og utbyggingsprosjekter	31 048 274	31 220 514



## Nordbohus Utvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 7 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	1 112 792	990 843
Årets totale skattekostnad	1 112 792	990 843
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	8 530 028	4 503 856
Permanente forskjeller	-12 602	-27
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-2 913 828	0
Alminnelig inntekt	5 603 598	4 503 829
Skatt på alminnelig inntekt	1 232 792	990 842
Ytet konsernbidrag	-500 000	-4 503 829
Årets skattegrunnlag	5 103 598	0
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 122 792	0

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	30 000	-15 041	20 682 581	20 697 540
Årsresultat	0	0	7 297 237	7 297 237
Tilleggsutbytte i løpet av året	0	0	-1 547 741	-1 547 741
Avgitt konsernbidrag	0	0	-5 390 000	-5 390 000
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-15 041	21 042 077	21 057 036

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	300 kr	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bygg Holding AS	100	100 %	100 %



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Hamnegata 20  
7714 Steinkjer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordbohus Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbohus Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Steinkjer, 1. august 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tore Eggen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U8PXA-10E7B-LZVA3-X7NCL-E582J-U4DQ5



# 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."

## Eggen, Tore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1237630

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-08-01 12:38:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U8PXA-10E7B-LZVA3-X7NCL-E582J-U4DQS

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>