



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 18.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 008 960	0
Annen driftskostnad	2	142 436	70 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 151 396</b>	<b>70 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 151 396</b>	<b>-70 398</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	5 679 340	29 327 161
Annen finansinntekt		193 505	118 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 872 845</b>	<b>29 445 259</b>
Annen finanskostnad		580 600	854 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>580 600</b>	<b>854 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 292 245</b>	<b>28 590 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 140 849</b>	<b>28 520 492</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	58 962	15 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	5	2 872 839	-12 567 589
Ordinært utbytte	5	0	3 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	1 209 048	38 073 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	48 357 326	37 678 954
Investeringer i tilknyttet selskap	3	7 470 442	2 757 918
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 888 528	4 909 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 716 296</b>	<b>45 346 305</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 716 296</b>	<b>45 346 305</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	10 808 572	31 050 087
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 808 572</b>	<b>31 050 087</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	5 508 250	6 494 940
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 508 250</b>	<b>6 494 940</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 316 822</b>	<b>37 545 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 033 118</b>	<b>82 891 332</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,8	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	5	-1 134 987	-4 007 826
Annen egenkapital	5	42 578 276	41 369 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 443 289</b>	<b>37 361 402</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 254 345</b>	<b>59 172 458</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 288 456	7 965 669
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 252 506	7 135 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 540 962</b>	<b>15 101 411</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 540 962</b>	<b>15 101 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	8
Betalbar skatt	4	58 962	327
Skyldige offentlige avgifter	7	125 040	0
Annen kortsiktig gjeld	6	53 810	8 617 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 812</b>	<b>8 617 463</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 778 774</b>	<b>23 718 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 033 119</b>	<b>82 891 332</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	91 009 281	93 169 052
Annen driftsinntekt		10 544 423	9 999 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 553 704</b>	<b>103 168 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 911 399	70 976 548
Lønnskostnad	1	13 355 042	11 156 959
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 015 138	2 065 018
Annen driftskostnad		9 303 017	8 207 743
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 584 596</b>	<b>92 406 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 969 108</b>	<b>10 761 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		441 193	23 333 214
Inntekt på andre investeringer		632 130	465 780
Annen finansinntekt		123 031	664 416
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	-5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 196 354</b>	<b>24 458 410</b>
Annen finanskostnad		4 367 752	5 254 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 367 752</b>	<b>5 254 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 171 398</b>	<b>19 204 001</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 797 710</b>	<b>29 965 865</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		1 330 182	1 103 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 467 528</b>	<b>28 862 487</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 467 528</b>	<b>28 862 487</b>
Minoritetsinteresser		471 686	363 686
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 995 842</b>	<b>28 498 801</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	142 734 700	144 032 370
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 259 800	1 562 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>143 994 500</b>	<b>145 594 570</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	7 470 442	4 910 205
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 888 528	4 909 433
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 238 494	7 308 494
Andre fordringer		371 596	917 846
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 969 060</b>	<b>18 045 978</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 963 560</b>	<b>163 640 548</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		55 808 799	65 798 079
<b>Sum varer</b>		<b>55 808 799</b>	<b>65 798 079</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 314 092	5 469 444
Andre fordringer		720 210	18 265 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 034 302</b>	<b>23 734 973</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 359 408	24 927 421
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 359 408</b>	<b>24 927 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 202 509</b>	<b>114 460 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 166 069</b>	<b>278 101 021</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		81 600	81 600
Overkurs		21 729 456	21 729 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 057</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		2 395 474	1 868 237
Annen egenkapital		39 047 824	35 493 176
Minoritetsinteresser		7 854 976	7 383 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 298 274</b>	<b>44 744 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 109 330</b>	<b>66 555 760</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		716 832	703 817
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>716 832</b>	<b>703 817</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	148 071 605	162 484 140
Øvrig langsiktig gjeld		5 252 506	7 135 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 324 111</b>	<b>169 619 882</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 040 943</b>	<b>170 323 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 837 910	22 292 271
Leverandørgjeld		4 392 747	4 788 166
Betalbar skatt		1 317 167	889 596
Skyldige offentlige avgifter		1 376 967	1 635 352
Annen kortsiktig gjeld		3 091 005	11 616 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 015 796</b>	<b>41 221 563</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>166 056 739</b>	<b>211 545 262</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 166 069</b>	<b>278 101 022</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 619764

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: 30.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 09.07.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 008 960	0
Annen driftskostnad	2	142 436	70 398
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 151 396</b>	<b>70 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 151 396</b>	<b>-70 398</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	5 679 340	29 327 161
Annen finansinntekt		193 505	118 098
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 872 845</b>	<b>29 445 259</b>
Annen finanskostnad		580 600	854 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>580 600</b>	<b>854 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 292 245</b>	<b>28 590 890</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 140 849</b>	<b>28 520 492</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	58 962	15 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond	5	2 872 839	-12 567 589
Ordinært utbytte	5	0	3 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	1 209 048	38 073 048
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 081 887</b>	<b>28 505 459</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	3	48 357 326	37 678 954
Investeringer i tilknyttet selskap	3	7 470 442	2 757 918
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 888 528	4 909 433
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 716 296</b>	<b>45 346 305</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 716 296</b>	<b>45 346 305</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer	6	10 808 572	31 050 087
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 808 572</b>	<b>31 050 087</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	5 508 250	6 494 940
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 508 250</b>	<b>6 494 940</b>

**Sum omløpsmidler** **16 316 822** **37 545 027**

**SUM EIENDELER** **75 033 118** **82 891 332**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 811 056</b>	<b>21 811 056</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	5	-1 134 987	-4 007 826
Annen egenkapital	5	42 578 276	41 369 228
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 443 289</b>	<b>37 361 402</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 254 345</b>	<b>59 172 458</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	6 288 456	7 965 669
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 252 506	7 135 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 540 962</b>	<b>15 101 411</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 540 962</b>	<b>15 101 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	8
Betalbar skatt	4	58 962	327
Skyldige offentlige avgifter	7	125 040	0
Annen kortsiktig gjeld	6	53 810	8 617 128
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>237 812</b>	<b>8 617 463</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 778 774</b>	<b>23 718 874</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 033 119</b>	<b>82 891 332</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	91 009 281	93 169 052
Annen driftsinntekt		10 544 423	9 999 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>101 553 704</b>	<b>103 168 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 911 399	70 976 548
Lønnskostnad	1	13 355 042	11 156 959
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 015 138	2 065 018
Annen driftskostnad		9 303 017	8 207 743
<b>Sum kostnader</b>		<b>92 584 596</b>	<b>92 406 268</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 969 108</b>	<b>10 761 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		441 193	23 333 214
Inntekt på andre investeringer		632 130	465 780
Annen finansinntekt		123 031	664 416
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	-5 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 196 354</b>	<b>24 458 410</b>
Annen finanskostnad		4 367 752	5 254 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 367 752</b>	<b>5 254 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 171 398</b>	<b>19 204 001</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 330 182	1 103 378
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 467 528</b>	<b>28 862 487</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 467 528</b>	<b>28 862 487</b>
Minoritetsinteresser		471 686	363 686
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 995 842</b>	<b>28 498 801</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	142 734 700	144 032 370
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	1 259 800	1 562 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>143 994 500</b>	<b>145 594 570</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	7 470 442	4 910 205
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 888 528	4 909 433
Investeringer i aksjer og andeler	4	7 238 494	7 308 494
Andre fordringer		371 596	917 846
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 969 060</b>	<b>18 045 978</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 963 560</b>	<b>163 640 548</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		55 808 799	65 798 079
<b>Sum varer</b>		<b>55 808 799</b>	<b>65 798 079</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 314 092	5 469 444
Andre fordringer		720 210	18 265 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 034 302</b>	<b>23 734 973</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 359 408	24 927 421
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>15 359 408</b>	<b>24 927 421</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>75 202 509</b>	<b>114 460 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 166 069</b>	<b>278 101 021</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	81 600	81 600
Overkurs	21 729 456	21 729 457
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 811 056</b>	<b>21 811 057</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Fond for		
vurderingsforskjeller	2 395 474	1 868 237
Annen egenkapital	39 047 824	35 493 176
Minoritetsinteresser	7 854 976	7 383 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>49 298 274</b>	<b>44 744 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>71 109 330</b>	<b>66 555 760</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	716 832	703 817
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>716 832</b>	<b>703 817</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 148 071 605	162 484 140
Øvrig langsiktig gjeld	5 252 506	7 135 742
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>153 324 111</b>	<b>169 619 882</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>154 040 943</b>	<b>170 323 699</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 1 837 910	22 292 271
Leverandørgjeld	4 392 747	4 788 166
Betalbar skatt	1 317 167	889 596
Skyldige offentlige avgifter	1 376 967	1 635 352
Annen kortsiktig gjeld	3 091 005	11 616 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>12 015 796</b>	<b>41 221 563</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>166 056 739</b>	<b>211 545 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>237 166 069</b>	<b>278 101 022</b>



Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	960000.00	0.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	48960.00	0.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp	
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------





Organisasjonsnr: 920 326 218  
NORBOLIG HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS  
Verftsgata 11, Pb 169, 7801 Namsos  
Granvegen 4, 7870 Grong  
Storgata 8, Pb 93, 7901 Rørвик

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norbolig Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert Norbolig Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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>

BDO AS

Jan Ove Bergin  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jan Ove Bergin

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-01 10:51:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DHHPM-HU7EW-SKAGT-I8SLH-U3XBE-EDJ03

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>



## Konsernregnskap Norbolig Holding AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	5	91 009 281	93 169 052
Annen driftsinntekt		10 544 423	9 999 080
Sum driftsinntekter		<u>101 553 704</u>	<u>103 168 132</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Beholdningsendring egentilvirkede varer		0	0
Varekostnad		67 911 399	70 976 548
Lønnskostnad	1	13 355 042	11 156 959
Avskrivning	2	2 015 138	2 065 018
Annen driftskostnad		9 303 017	8 207 743
Sum driftskostnader		<u>92 584 596</u>	<u>92 406 268</u>
Driftsresultat		<u>8 969 108</u>	<u>10 761 864</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investeringer i DS/TS		441 193	23 333 214
Inntekt på andre investeringer		632 130	465 780
Annen finansinntekt		123 031	664 416
Verdiendring finansielle instrumenter		0	-5 000
Annen finanskostnad		-4 367 752	-5 254 409
Netto finansposter		<u>-3 171 398</u>	<u>19 204 001</u>
Ordinært resultat før skatt		5 797 710	29 965 865
Skattekostnad på ordinært resultat		1 330 182	1 103 378
Ordinært resultat		4 467 528	28 862 487
<b>KONSERNETS ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 467 528</b>	<b>28 862 487</b>
Minoritetsinteresser		-471 686	-363 686
<b>RESULTAT ETTER MINORITETSINTERESSER</b>		<b>3 995 842</b>	<b>28 498 801</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 61C7C-KUN83-LW885-AYQ76-JAFPG-YAAYL



## Konsernregnskap Norbolig Holding AS

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annenfast eiendom	2	142 734 700	144 032 370
Driftsløsøre, inventar, maskiner ol.	2	1 259 800	1 562 200
Sum varige driftsmidler		<u>143 994 500</u>	<u>145 594 570</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	7 470 442	4 910 205
Investering i aksjer og andeler	4	7 238 494	7 308 494
Lån til tilknyttet selskap		2 888 528	4 909 433
Andre fordringer		371 596	917 846
Sum finansielle anleggsmidler		<u>17 969 060</u>	<u>18 045 978</u>
Sum anleggsmidler		<u>161 963 560</u>	<u>163 640 548</u>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Varebeholdning		<u>55 808 799</u>	<u>65 798 079</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 314 092	5 469 444
Andre fordringer		720 210	18 265 529
Sum fordringer		<u>4 034 302</u>	<u>23 734 973</u>
Bankinnskudd o.l.		<u>15 359 408</u>	<u>24 927 421</u>
Sum omløpsmidler		<u>75 202 509</u>	<u>114 460 473</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 166 069</b>	<b>278 101 021</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 61C7C-KWV83-LW885-AYQ76-JAFPG-YAAYL



## Konsernregnskap Norbolig Holding AS

## Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital:</b>			
<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		2 395 474	1 868 237
Annen egenkapital		<u>39 047 824</u>	<u>35 493 176</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>41 443 298</u>	<u>37 361 413</u>
Sum egenkapital	6	63 254 354	59 172 470
Minoritetsinteresser		7 854 976	7 383 290
<b>Gjeld:</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt		<u>716 832</u>	<u>703 817</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>716 832</u>	<u>703 817</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	148 071 605	162 484 140
Øvrig langsiktig gjeld		<u>5 252 506</u>	<u>7 135 742</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>153 324 111</u>	<u>169 619 882</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 837 910	22 292 271
Leverandørgjeld		4 392 747	4 788 166
Betalbar skatt		1 317 167	889 596
Skyldig offentlige avgifter		1 376 967	1 635 352
Avsatt utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 091 005</u>	<u>11 616 178</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>12 015 796</u>	<u>41 221 563</u>
Sum gjeld		166 056 739	211 545 262
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>237 166 069</b>	<b>278 101 022</b>

Rørvik, den 30. juni 2022

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

Perseo Dokumentnr: 61C7C-KUN83-LW885-AYQ76-JAFFG-YAAYL

**Norbolig Holding AS**  
**Kontantstrømsoppstilling for konsernet**

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter:</b>		
Resultat før skattekostnad	5 797 710	29 965 865
Periodens betalte skatt	-889 596	-466 364
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-72 730	-24 352 635
Ordinære avskrivninger	2 015 138	2 065 018
Endring kundefordringer	2 155 352	-3 337 354
Endring varelager/prosjekt i arbeid	9 989 280	-6 875 726
Endring leverandørgjeld	-395 419	-1 262 428
Endring i andre tidsavgrensingsposter	19 471 994	-16 918 615
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>38 071 729</u>	<u>-21 182 239</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter:</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	195 000	360 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-537 337	-561 911
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	1 537 000	28 873 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-3 500 000	-5 796 180
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	2 567 155	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-5 038 602
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>261 818</u>	<u>17 836 307</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter:</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-16 295 771	9 474 984
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-8 783 558	7 789 287
Netto endring i kassekreditt	-20 454 361	-1 781 348
Innbetalt ny egenkapital	0	1 000 716
Innbetaling av utbytte	632 130	465 780
Utbetaling av utbytte	-3 000 000	0
	<u>-47 901 560</u>	<u>16 949 419</u>
Netto endring i likvider i året	-9 568 013	13 603 487
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.2021	24 927 421	9 543 607
Kontanter pr. 01.01. på nye datterselskap i konsernet	0	1 792 012
Kontanter pr. 01.01. på selskap som er ut av konsernet	0	-11 685
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.2021	<u>15 359 408</u>	<u>24 927 421</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 61C7C-KWNB3-L1V885-AYQ76-JAFPG-YAAYL



## Norbolig Holding AS Noter til konsernregnskapet 2021

### Generelt:

Konsernet består av:

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

Alle selskapene er registrert i Nærøysund Kommune.

### Regnskapsprinsipper:

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med 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 er avlagt etter reglene for små foretak, men det er ikke forhold i regnskapene som ville påvirket det konsoliderte regnskapet selv om man avla regnskapene etter reglene for øvrige foretak.

### Konsolidering

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

### Resultatandel fra tilknyttede selskap

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

Selskap:	Eierandel:	Andel resultat:	Andel egenkapital:
Trekon AS	49 %	389 380	2 541 667
Marøya Næringsutvikling AS	50 %	51 813	4 928 775
		<u>441 193</u>	<u>7 470 442</u>

### Note 1 - Lønn og andre godtgjørelser

Det er i 2021 utbetalt kr. 1.334.275,- i lønn og kr. 53.680,- i annen godtgjørelse til daglig leder. Godtgjørelsen er utbetalt og kostnadsført i hhv Norbolig Holding AS og Norbolig AS. Daglig leder har mottatt godtgjørelse på kr. 10.000,- fra Bolig og Eiendomsutvikling AS. Daglig leder har ikke mottatt lønn eller annen godtgjørelse fra de andre selskapene.

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

Norbolig Holding AS	84 562
Norbolig AS	124 250
Skeie Bygg AS	103 603
Bolig og Eiendomsutvikling AS	25 000
Norbolig Eiendom AS	23 125
Totalt	<u>360 540</u>



## Note 2 - Driftsløsøre og bygninger

	<i>Driftsløsøre, maskiner o.l.</i>	<i>Tomter og bygninger</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost pr. 01.01.2021	5 169 877	150 013 199	155 183 076
Tilgang	157 077	380 260	537 337
Avgang	0	-122 270	-122 270
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.2021</b>	<b>5 326 954</b>	<b>150 271 189</b>	<b>155 598 143</b>
Akk. av-/nedskr. pr. 01.01.2021	3 607 677	5 980 829	9 588 506
Årets ordinære avskrivninger	459 477	1 555 660	2 015 137
<b>Akk. av-/nedskr. pr. 31.12.2021</b>	<b>4 067 154</b>	<b>7 536 489</b>	<b>11 603 643</b>
<b>Balanseført pr. 31.12.2021</b>	<b>1 259 800</b>	<b>142 734 700</b>	<b>143 994 500</b>

## Note 3 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Pantsikret gjeld:</i>		
Gjeld sikret med pant	140 746 290	176 810 742
<b>Sum pantsikret gjeld</b>	<b>140 746 290</b>	<b>176 810 742</b>
<i>Bokført verdi på pantsatte eiendeler:</i>		
Tomter og bygninger	142 734 700	143 910 100
Driftsmidler	510 000	593 000
Prosjekter i arbeid	50 323 478	62 029 845
Kundefordringer	855 623	3 696 397
Andre fordringer	0	967 000
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>194 423 801</b>	<b>211 196 342</b>

Av ovennevnte gjeld forfaller kr. 110.358.500,- til betaling etter 5 år fra balansedato.  
Tilsvarende beløp i år 2020 var kr. 111.615.800,-.

## 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	2 541 667
Marøya Næringsutvikling AS	5 000	5 002 250	4 928 775
Byggtorget MG Holding AS	3 327	1 330 737	7 098 494
<b>Sum anleggsaksjer</b>		<b>6 405 705</b>	<b>14 568 936</b>



## Note 5 - endring konsernsammensetning

Aksjene i Paulsen & Williksen Bolig AS er solgt til Marøya Næringsutvikling i 2021.

Selskapet er derfor tatt ut av konsernregnskapet.

Marøya Næringsutvikling AS har gjennomført en emisjon i år 2021, men eierforholdet er beholdt uendret.

## Note 6 - Egenkapital

Endringer i konsernets egenkapital:

Egenkapital pr. 31.12.2020	59 172 469
Årets resultat	4 467 528
Mindreverdier tilknyttede selskap	86 043
Endring minoritetsinteresser	<u>-471 686</u>
Egenkapital pr. 31.12.2021	<u>63 254 354</u>

Penneo Dokumentnr/kei: 61C7C-KWNB3-LW885-AYQ76-JAFPG-YAAYL



# 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."

## Svein Kristian Skeie

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-18397

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-30 11:03:07 UTC



## Bjørnar Skeie

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-170198

IP: 193.215.xxx.xxx

2022-06-30 11:59:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 61C7C-KWN83-LW885-AYQ76-JAFPG-YAAYL

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](mailto: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>



**Norbolig Holding AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

### **Årsberetning**

#### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnøkkel: ET3TD-25QD5-6QXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



Norbolig Holding AS

## Årsberetning 2021

### Norbolig Holding AS

#### **Virksomhetens art**

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

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

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

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

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

Selskapet har ikke egen omsetning. Selskapets inntekter kommer fra resultatandeler i datterselskap og tilknyttede selskap. Totalkapitalen pr. 31.12.2021 var på 75 mill. Dette er en reduksjon på 7,9 mill. fra året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var på 84 %, en økning på 13 % fra året før.

#### **Resultat**

Selskapet fikk et overskudd på 4,1 mill. etter skatt i år 2021. Også dette året var preget av Covid-19 og styret er derfor fornøyd med resultatet. Driften i underliggende selskap går bra.

Styret har forventning om inntjening i påfølgende år og mener at konsernet er godt posisjonert til å kunne gjennomføre utbyggingsprosjekter både innenfor og utenfor kjerneområdet i flere år fremover.

#### **Balanse**

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

#### **Kontantstrøm**

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

#### **Fortsatt drift**

Grunnet Covid-19 har det i perioder vært problemer med leveranser av varer, samt kraftig prisøkning på trevarer til datterselskap. Det har også vært utfordringer med fremdrift på grunn av sykdom hos underentreprenører. Men totalt sett har konsernet gått greit og datterselskapene har kunnet opprettholde noenlunde normal drift hele året. Underliggende selskap har ikke hatt fravær i år 2021 som skyldes Covid-19.

#### **Ytre miljø**

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



## Norbolig Holding AS

---

### Arbeidsmiljø/likestilling

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

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke gjennomført forsknings og utviklingsaktiviteter i år 2021.

### Styreansvarsforsikring

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

### Andre forhold

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

Morselskapet utarbeider konsernregnskap for hele konsernet.

Rørвик, 30. juni 2022  
Styret for Norbolig Holding AS

Steinar Moe  
Daglig leder / Styrets leder

---

Svein Kristian Skeie  
Styremedlem

---

Bjørnar Skeie  
Styremedlem

Pennso Dokumentnøkkel: ET3TD-25QD5-6QXUK-7XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	1 008 960	0
Annen driftskostnad	2	142 436	70 398
Sum driftskostnader		<u>1 151 396</u>	<u>70 398</u>
Driftsresultat		<u>-1 151 396</u>	<u>-70 398</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	3	5 679 340	29 327 161
Annen finansinntekt		193 505	118 098
Annen finanskostnad		<u>580 600</u>	<u>854 369</u>
Netto finansposter		<u>5 292 245</u>	<u>28 590 890</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>4 140 848</u>	<u>28 520 492</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>58 962</u>	<u>15 033</u>
Årsresultat		<u>4 081 886</u>	<u>28 505 458</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond	5	2 872 839	-12 567 589
Ordinært utbytte	5	0	3 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	<u>1 209 048</u>	<u>38 073 048</u>
Sum disponert		<u>4 081 886</u>	<u>28 505 458</u>

Permeo Dokumentnøkkel: ET3TD-25QDS-6QXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3	48 357 326	37 678 954
Investeringer i tilknyttet selskap	3	7 470 442	2 757 918
Lån til tilknyttet selskap		2 888 528	4 909 433
Sum finansielle anleggsmidler		<u>58 716 296</u>	<u>45 346 305</u>
Sum anleggsmidler		<u>58 716 296</u>	<u>45 346 305</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>10 808 572</u>	<u>31 050 087</u>
Sum fordringer		<u>10 808 572</u>	<u>31 050 087</u>
Bankinnskudd	7	<u>5 508 250</u>	<u>6 494 940</u>
Sum omløpsmidler		<u>16 316 822</u>	<u>37 545 026</u>
Sum eiendeler		<u>75 033 118</u>	<u>82 891 332</u>

Penneo Dokumentnr: ET3TD-25QD5-6QXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	81 600	81 600
Overkurs	5	21 729 456	21 729 456
Sum innskutt egenkapital		21 811 056	21 811 056
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond	5	-1 134 987	-4 007 826
Annen egenkapital	5	42 578 276	41 369 228
Sum opptjent egenkapital		41 443 288	37 361 402
Sum egenkapital		63 254 344	59 172 458
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	6 288 456	7 965 669
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 252 506	7 135 742
Sum annen langsiktig gjeld		11 540 962	15 101 410
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	8
Betalbar skatt	4	58 962	327
Skyldige offentlige avgifter	7	125 040	0
Annen kortsiktig gjeld	6	53 810	8 617 128
Sum kortsiktig gjeld		237 812	8 617 463
Sum gjeld		11 778 774	23 718 874
Sum egenkapital og gjeld		75 033 118	82 891 332

31. desember 2021  
Rørvik, 30. juni 2022

Steinar Moe  
Daglig leder / Styrets leder

Svein Kristian Skeie  
Styremedlem

Bjørnar Skeie  
Styremedlem

Penneo Dokumentnr/Id: ET3TD-25QD5-6OXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	4 140 848	28 520 492
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-5 679 340	-5 506 411
Periodens betalte skatt	-327	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-23 820 750
Endring i leverandørgjeld	-8	-22 440
Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 936 500	-11 936 500
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>10 397 673</u>	<u>-12 765 609</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetaling salg av aksjer og andeler i andre foretak	1 467 000	23 873 000
Utbetaling kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-3 500 000	-2 917 000
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	4 909 433	4 823 747
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-2 888 528	-4 909 433
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-12 095</u>	<u>20 870 314</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	2 610 137
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 560 449	-4 234 498
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-5 438 278	0
Inn-/utbetalinger av utbytte	625 000	0
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	875 000	0
Inn-/utbetalinger lån til datter-/tilknyttede selskap	-3 873 541	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-11 372 268</u>	<u>-1 624 361</u>
Netto endring i likvider i året	-986 690	6 480 344
Kontanter og bankinnskudd per 01.01.2021	<u>6 494 940</u>	<u>14 597</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12.2021	<u>5 508 250</u>	<u>6 494 941</u>

Penneo Dokumentnøkkel: ET3TD-25QD5-6QXUK-J7XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt hos datterselskapene. Utbytte fra tilknyttede selskap inntektsføres det år utbetalingen skjer.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Skatter*

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

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

##### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter omfatter bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

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

Lønnskostnader	2021
Lønninger	960 000
Arbeidsgiveravgift	48 960
Sum	<u>1 008 960</u>

Selskapet har sysselsatt 1 årsverk i regnskapsåret. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er utbetalt kr. 960.000,- i lønn og kr. 0,- i annen godtgjørelse til daglig leder. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Revisor har fått utbetalt kr. 37.063,- for revisjon og kr. 47.500,- for bistand årsoppgjør. Beløpene er inkludert merverdiavgift.



## Norbolig Holding AS

### Noter til regnskapet for 2021

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

Selskap	Antall aksjer:	Eierandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Norbolig AS	20 400	100 %	2 416 738	19 421 892	19 421 893
Skeie Bygg AS	150	100 %	1 182 549	14 443 920	20 211 678
Norbolig Eiendom AS	30	100 %	668 749	619 831	619 831
Bolig og Eiendomsutvikling AS	10 092	51 %	958 322	15 958 911	8 103 923
Marøya Næringsutvikling AS	5 000	50 %	103 626	9 857 549	4 928 775
Trekon AS	490	49 %	636 654	5 187 077	2 541 667
<b>Sum</b>			<b>5 966 638</b>	<b>65 489 180</b>	<b>55 827 767</b>

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

#### Investering etter egenkapitalmetoden:

##### *Beregning balanseført verdi 01.01.*

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
Andel av selskapets egenkapital	10 859 684	19 172 806	1 034 064
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2020	-18 005 155	-19 673 799	-715 482
Sum merverdi pr. 01.01.2021	-7 145 471	-500 993	318 582

##### *Beregning av årets resultatandel*

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
Andel årets resultat	2 416 738	1 182 549	668 749
Mottatt utbytte/konsernbidrag	-1 000 000	-644 670	-764 400
Årets resultatandel	1 416 738	537 879	-95 651

##### *Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021*

	Norbolig AS	Skeie Bygg AS	Norbolig Eiendom AS
Inngående balanse 01.01.2021	18 005 155	19 673 799	715 482
Årets resultatandel	1 416 738	537 879	-95 651
Utgående balanse 31.12.2021	19 421 893	20 211 678	619 831

##### *Beregning balanseført verdi 01.01.*

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	P/W Bolig	Trekon
Andel av selskapets egenkapital	9 069 106			
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2020	-7 617 287			
Sum merverdi pr. 01.01.2021	1 451 819			

##### *Beregning av årets resultatandel*

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	P/W Bolig	Trekon
Andel årets resultat	486 636	51 813		389 380
Årets resultatandel	486 636	51 813		389 380

##### *Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2021*

	Bolig og Eiend.utv.	Marøya Nær.utv.	P/W Bolig	Trekon
Inngående balanse 01.01.2021	7 617 287	1 376 962	1 380 957	2 152 287
Årets resultatandel	486 636	51 813	0	389 380
Salg aksjer i år 2020	0	3 500 000	-1 380 957	0
Utgående balanse 31.12.2021	8 103 923	4 928 775	0	2 541 667

Pernico Dokumentnøkkel: ET3TD-25QD5-6QXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



## Norbolig Holding AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

	2021	2020
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>		
Betalbar skatt	58 962	327
Endring utsatt skatt	0	14 706
Årets totale skattekostnad	58 962	15 033
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	4 140 849	28 520 492
Resultatført konsernbidrag	-1 806 500	-875 000
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-3 872 840	-4 631 411
Alminnelig inntekt	-1 538 491	23 014 081
Anvendt fremførbart underskudd	0	-66 844
Mottatt konsernbidrag	1 806 500	875 000
Årets skattegrunnlag	268 009	23 822 237
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	58 962	5 240 892

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	81 600	21 729 456	-4 007 826	41 369 228	59 172 458
Årsresultat	0	0	2 872 839	1 209 048	4 081 887
Egenkapital 31.12.2021	81 600	21 729 456	-1 134 987	42 578 276	63 254 345

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

	2021	2020
Fordring Norbolig AS, datterselskap	9 002 072	14 613 587
Fordring Skeie Bygg AS, datterselskap	826 500	2 000 000
Fordring Norbolig Eiendom AS, datterselskap	980 000	0
Sum	10 808 572	16 613 587

#### Note 7 - Bundne midler

Selskapet har innestående kr. 112.800,- på bundet bankkonto til dekning av skattetrekk på kr. 112.800,- for 6. termin 2021.



## Norbolig Holding AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - 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.

#### Note 9 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld sikret med pant	6 288 456	7 965 669

Som sikkerhet for gjelda er stillet aksjer i datter-/tilknyttede selskap og disse selskapenes eiendommer. Kr. 670.000,- av gjelda forfaller til betaling senere enn 5 år etter balansedagen.

Selskapet har gjeld til Skeie Bygg Holding AS med kr. 5.252.506,-. Denne gjelda skal tilbakebetales i sin helhet innen 4 år etter balansedagen.

Penneo Dokumentnr/Id: ET3TD-25QD5-6QXUK-17XNC-Z7GEV-E2A15



## 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."

### Svein Kristian Skeie

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-18397

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-30 11:03:07 UTC



### Bjørnar Skeie

Underskriver

Serienummer: 9578-5997-4-170198

IP: 193.215.xxx.xxx

2022-06-30 11:59:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ET3TD-25QD5-6QXUK-17XNC-Z7G6V-E2A15

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>