



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	946 629 243
Organisasjonsform:	Boligbyggelag
Foretaksnavn:	BOLIGBYGGELAGET TOBB
Forretningsadresse:	Krambugata 7 7011 TRONDHEIM

### 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:	Boligbyggelaget Tobb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2022

### 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, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	4	134 296 514	131 018 221
Medlemsinntekter		17 476 251	17 750 511
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		679 458	275 090
Inntekter i prosjekt		91 125	
Andre inntekter		23 878 206	15 515 110
<b>Sum inntekter</b>	<b>4</b>	<b>176 421 555</b>	<b>164 558 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader		601 281	2 734 164
Lønn og sosiale kostnader	8	101 034 550	94 875 654
Ordinære avskrivninger	3	1 216 674	685 024
Andre driftskostnader	5, 8, 14	54 051 189	49 713 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>156 903 695</b>	<b>148 008 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 517 860</b>	<b>16 550 136</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og verdiendringer		4 899 055	6 821 701
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 703 872	2 306 146
Annen renteinntekt		5 374 045	7 675 339
Andre finansinntekter		398 386	9 352 364
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		824 298	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 199 656</b>	<b>26 155 549</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 250 000
Annen rentekostnad		2 431 911	5 037 447
Andre finanskostnader		4 281 365	4 250 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 713 276</b>	<b>10 537 447</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 486 380</b>	<b>15 618 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 004 239</b>	<b>32 168 239</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	7 196 827	5 431 640



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 807 412	26 736 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	4 426 911	8 148 712
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 426 911</b>	<b>8 148 712</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3	17 251 587	16 070 094
Maskiner og anlegg	3		
Skip, rigger og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	5 529 685	4 902 486
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>22 781 272</b>	<b>20 972 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	50 938 929	45 120 179
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	6	65 527 376	42 355 855
Investeringer i tilknyttet selskap	1	70 277 909	74 318 918
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 431 020	36 200 460
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Andre langsiktige fordringer	7	180 770 614	216 128 195
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>403 945 848</b>	<b>414 123 608</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>431 154 031</b>	<b>443 244 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid	9	87 301 597	65 788 644
<b>Sum varer</b>		<b>87 301 597</b>	<b>65 788 644</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 058 412	9 729 405
Andre kortsiktige fordringer	6	3 536 182	20 707 583
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 594 594</b>	<b>30 436 988</b>
<b>Investeringer</b>			



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	2		
Markedsbaserte aksjer	2	4 454 061	3 629 763
Markedsbaserte obligasjoner	2		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2		
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	46 230 163	72 056 100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 230 163</b>	<b>72 056 100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>160 580 414</b>	<b>171 911 495</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 734 445</b>	<b>615 156 395</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	11	19 372 375	18 012 125
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11, 15	389 401 467	369 594 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>389 401 467</b>	<b>369 594 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>408 773 842</b>	<b>387 606 180</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		603 000	3 930 586
Utsatt skatt	13		
SAMFO midler		587 476	587 476
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12		
Obligasjonslån	12		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	105 237 541	138 258 320



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Langsiktig konserngjeld	6	14 916 394	15 015 793
Øvrig langsiktig gjeld	12	9 516 932	9 531 932
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>129 670 866</b>	<b>162 806 044</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 861 342</b>	<b>167 324 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 811 912
Leverandørgjeld		11 632 401	8 769 320
Betalbar skatt	13	3 461 440	4 591 491
Skyldige offentlige avgifter		13 488 367	6 548 641
Annen kortsiktig gjeld		23 517 053	35 504 744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 099 261</b>	<b>60 226 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 960 603</b>	<b>227 550 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>591 734 445</b>	<b>615 156 395</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		156 171 288	156 954 139
Medlemsinntekter		17 600 250	17 661 982
Inntekter i prosjekter		232 176 651	7 127 665
Annen driftsinntekt		26 580 920	22 826 120
Gevinst salg anleggsmidler		679 458	16 541 786
<b>Sum inntekter</b>	4	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnader		239 375 071	15 140 140
Lønn og sosiale kostnader	8	118 858 762	110 430 638
Avskrivinger	3	4 571 292	3 531 254
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 032 375	
Andre driftskostnader	5, 8, 14	59 173 206	56 520 494
<b>Sum kostnader</b>		<b>423 010 706</b>	<b>185 622 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 197 861</b>	<b>35 489 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultateffekt fra tilknyttede selskap		6 462 113	17 579 614
Utbytte og verdiendringer		5 281 020	6 821 701
Annen renteinntekt		5 194 472	7 869 014
Annen finansinntekt		840 719	10 391 405
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 778 324</b>	<b>42 661 734</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			1 250 000
Annen rentekostnad		3 020 674	5 561 595
Andre finanskostnader		4 281 365	4 250 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 302 039</b>	<b>11 061 595</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 476 285</b>	<b>31 600 139</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 674 145</b>	<b>67 089 306</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 517 256	9 339 583



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
Minoritetsinteresser		-163 764	-24 906
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 320 653</b>	<b>57 774 629</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 320 653</b>	<b>57 774 629</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		14 156 890	57 774 629
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 156 890</b>	<b>57 774 629</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	5 005 033	8 395 535
Goodwill	3	3 686 072	5 112 938
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 691 105</b>	<b>13 508 473</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer og tomter	3	244 581 453	220 969 969
Maskiner og anlegg	3	2 218 899	895 866
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 603 188	4 971 962
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>252 403 541</b>	<b>226 837 798</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1		
Investering i annet foretak i samme konsern	1		
Lån til foretak i samme konsern	1		
Investeringer i tilknyttet selskap	1, 1	97 165 315	96 622 932
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	1		
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 476 020	36 350 460
Andre langsiktige fordringer	7	213 009 988	267 877 611
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>346 651 323</b>	<b>400 851 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>607 745 969</b>	<b>641 197 274</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid	9	321 122 329	113 562 634
Varelager		391 709	429 809
<b>Sum varer</b>		<b>321 514 038</b>	<b>113 992 443</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 115 333	12 781 224
Andre kortsiktige fordringer		14 993 016	23 501 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 108 349</b>	<b>36 282 357</b>



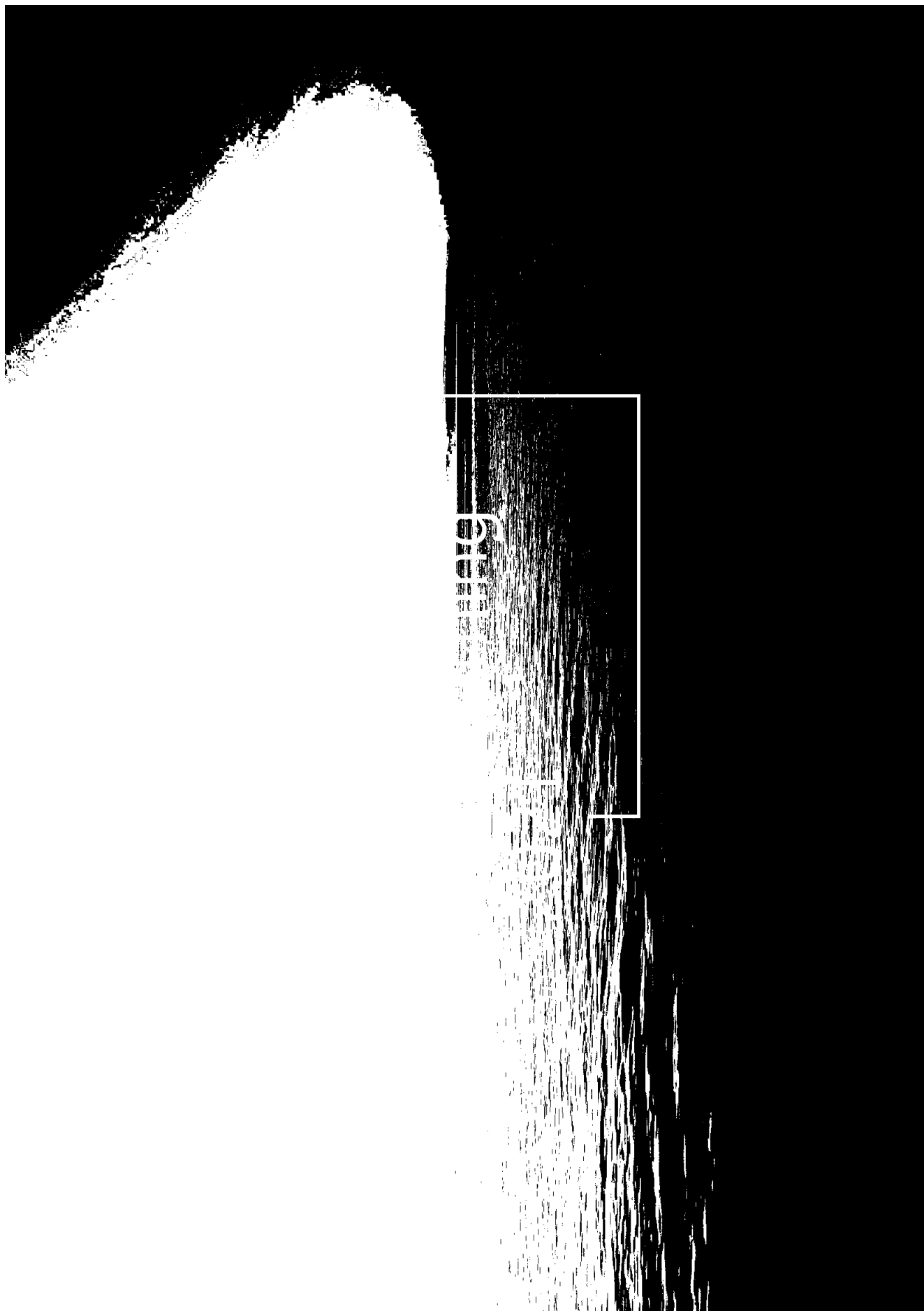
### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	4 454 061	3 629 763
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	106 227 830	97 030 327
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>106 227 830</b>	<b>97 030 327</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>471 304 278</b>	<b>250 934 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 079 050 247</b>	<b>892 132 164</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andels og aksjekapital	11	19 372 375	18 012 125
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	435 695 138	421 955 238
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>435 695 137</b>	<b>421 955 238</b>
Minoritetsinteresser	11	19 943 939	19 388 976
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>475 011 451</b>	<b>459 356 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	8	603 000	3 930 586
Utsatt skatt	13		
Andre avsetninger for forpliktelser		587 476	587 476
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12		



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Obligasjonslån	12	290 237 541	335 258 320
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	181 132 287	
Øvrig langsiktig gjeld	12	36 475 002	25 811 229
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 844 830</b>	<b>361 069 548</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>509 035 306</b>	<b>365 587 610</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt			4 811 912
Leverandørgjeld		42 885 945	10 525 299
Betalbar skatt	13	4 650 354	5 058 696
Skyldig offentlige avgifter		14 995 963	6 245 773
Annen kortsiktig gjeld		32 471 227	40 546 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 003 490</b>	<b>67 188 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 038 796</b>	<b>432 775 825</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 079 050 247</b>	<b>892 132 164</b>





## Innhold

Nøkkeltall	3
Forord	4
<b>Styrets årsberetning 2021</b>	5
Konsernet TOBB	6
Virksomheter	7
Regnskapet	9
TOBBs tjenester	11
Organisasjon og arbeidsmiljø	15
Likestilling og tiltak mot diskriminering	15
Miljø, samfunnsengasjement og etikk	17
Styret	19
Revisor	19
Veien videre	21
<b>Årsregnskap konsern 2021</b>	23
Resultat	24
Balanse	25
Kontaktsrøpmøppstilling	27
Noter til regnskapet	28
Nøkkeltall	38
Revisjonsberetning	39

Bilder av Johnér

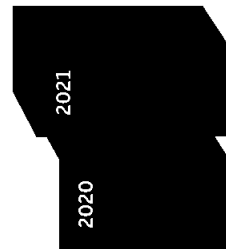


Årets  
**Nøkkeltall**

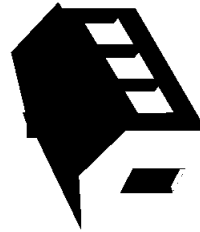
Resultat før skatt

**27 mill.**

TOBBs egenkapital

**409 mill.**

Medlemmer

**73 000****215**

Nye boliger ferdigstilt

**450**

boliger rehabilitert

Forvaltning for

**36 000 boliger**

TOBB har tomtereserver for ca

**6 500 boliger**

TOBB konsern hadde

**160**

ansatte

## Nøkkelen til boliger for folk flest

Vårt viktigste samfunnsoppdrag er å bygge og forvalte boliger for våre 73 500 medlemmer. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for å leve et godt liv – og det gjelder for alle – uavhengig av størrelsen på lommeboka.

### Norges tredje største boligbyggelag

Vi har lagt bak oss et spennende og krevende år for hele virksomheten med fokus på utvikling og vekst. En viktig milepæl for TOBB ble nådd 19. november da vi for første gang i historien ble det tredje største boligbyggelaget i Norge. Antall nye medlemmer for året endte på om lag 3 200 personer.

### Lokal byutvikling

Som regionens ledende boligbyggelag er det viktig at vi positionerer oss opp mot næringsliv, politikere og befolkning i de største byene i Trøndelag. I november og desember arrangerte vi byutviklingskonferansen, «Morgendagens Byliv», i Steinkjer, Levanger, Orkanger og Trondheim. Fire byer på fire dager ble en suksess der vi klarte å sette lokal byutvikling på dagsorden, og løfte frem hvordan TOBB kan gjøre en forskjell.

Sammen med Fredensborg Bolig og Salvesen & Thams skal vi arbeide med å bygge ut og utvikle prosjektet på Overvik. Dette blir et meget spennende byutviklingsprosjekt der vi har satt høye mål på bærekraft og miljø med ambisjoner om lokal energiproduksjon. Vi har også andre større boligfelt som vi skal utvikle, deriblant Hallstein gård i Sjetnmarka.

Disse prosjektene er viktig for TOBB og ikke minst for boligutviklingen i Trondheim. Til sammen vil disse to prosjektene kunne tilby 2 500 boliger og nye områder der folk kan bo og leve livene sine. Her vil vi kunne boliger som svarer på behovet for ulike grupper, fra førstegangskjøpere til unge barnefamilier og for seniorer.

### Teknologi og digitalisering

Vi skal gi gode digitale brukeropplevelser til våre kunder, samarbeidspartnere, medlemmer og ansatte. I 2021 ble det innført nye digitale systemer og rutiner som skal gi en mer sømløs arbeidshverdag og kundereise. Teknologi krever gode rutiner og prosesser for at det skal ha noen verdi – og dette jobber hele organisasjonen med på ulike nivå.

### Boligkraft

Begrepet "Boligkraft" er lansert, og gjennom dette skal vi sørge for at alle boligselskap i regionen har de beste forutsetningene for å møte det grønne skiftet.

Med Boligkraft skal vi sette standarden for bærekraftbegrepet i vår bransje – og sørge for at medlemmer, kunder og samarbeidspartnere tar gode valg som gir en grønnere morgendag!





# Styrets årsberetning 2021

# 01.

## Konsernet TOBB

Boligbyggelaget TOBB har hovedkontor i Trondheim og kontorer på Levanger, Steinkjer og i Namsos. TOBB er et boligbyggelag som har som hovedformål å utvikle boliger og forvalte disse for andelseierne på en best mulig måte samt tilby andre vesentlige medlemsfordeler.

Deler av TOBB sin virksomhet er organisert og skilt ut i datterselskaper. Datterselskapene som inngår i det konsoliderte konsernregnskapet, er følgende:

- TOBB Bygghrift AS
- Krambugata 1 AS
- Prosjektselskaper for boligutvikling (se note 1 i regnskapet)

I tillegg er TOBB medeier i følgende operative selskaper som forvalter våre viktige forretningsmessige støttesystemer:

- BBL Datakompetanse AS (BBL Pivotal)
- Klare Finans AS

BBL Datakompetanse AS driver og utvikler TOBB sine sentrale datasystemer og har ansvar for utvikling av nasjonale fordelsavtaler til medlemmene av boligbyggelagene. Klare Finans AS ivaretar finansiering og sikring mot tap av felleskostnader i borettslagene i henhold til lovkrav for denne type virksomhet.

TOBBs driftsorganisasjon består av følgende forretningsområder:

- Marked og medlemstjenester
- Bygge- og vedlikeholdstjenester
- Forvaltning - administrativ og økonomisk rådgivning
- Juridiske tjenester
- Renhold og vaktmestertjenester (levert av TOBB Bygghrift AS)



## Virksomheten

TOBB sin overordnede strategiske målsetning er å være en ledende boligorganisasjon i Midt-Norge. Styret har definert mål for de ulike virksomhetsområdene med utgangspunkt i den overordnede strategien for selskapet. TOBB skal arbeide med målsatningene i henhold til våre verdier som er trygg, solid og offensiv. Dette er verdier som skal kjennetegne oss som medlemsorganisasjon, boligleverandør, boligforvalter og blant våre samarbeidspartnere.

### Covid-19 – 2021

**også et år preget av global pandemi**  
Aktiviteten i 2021 for TOBB ble også preget av pandemien. Det har vært noe redusert aktivitet, men med de justeringene som ble innført i 2021, har vi kommet noenlunde greit gjennom perioden. Vi har ikke hatt behov for å permittere noen av våre ansatte, og dette har blitt veldig godt mottatt. Ledig kapasitet har blitt benyttet til å planlegge for fremtiden og det er gjennomført tiltak som skal forberede oss til å møte hverdagen på den andre siden av krisa.

Vi har tilpasset oss retningslinjene i forhold til smittevern og en del av virksomheten har vært utført via hjemmekontor. Gode digitale løsninger har bidratt til at virksomheten ikke har blitt påvirket nevneverdig og vi har også greid å opprettholde

de et godt arbeidsmiljø selv med ganske strenge smitteverntiltak. Gjennom hele 2021 har det vært tett dialog med de ansattes organisasjoner og verneombud for å løse utfordringene ifm pandemisituasjonen på en best mulig måte. Sammen har vi kommet frem til pragmatiske løsninger.

### En sterkere merkevare

TOBB har fokus på teknolog utvikling og digitalisering, områdemarbeid gjennom en helhetlig merkevare- og kommunikasjonsstrategi, utvikling av gode bormiljø og bærekraftige løsninger for virksomhetene og våre kunder og medlemmer.

TOBB skal være en betydelig boligutvikler i regionen. Utvikling av boliger for våre medlemmer skal skje i egen regi og i samarbeid med solide partnere. TOBB skal ta nødvendige miljøhensyn og opptre etisk forsvarlig i både planlegging og bygging. Vi skal tilby tekniske tjenester som sikrer kostnadseffektivt vedlikehold og forvaltning av boligmassen. TOBB skal være forretningsstøtteren alle ønsker å benytte ut fra kombinasjonen av kvalitet og pris.





TOBB skal styrke sin posisjon i regionen gjennom å tilby hensiktsmessige boliger, effektiv forvaltning og relevante medlemsfordeler. Boligbyggelaget skal også være en attraktiv arbeidsgiver, ha en solid drift, med prioritet på service og kvalitet, samt være en aktiv premissleverandør i den boligpolitiske debatten.

#### Utvikling av boligmarkedet

Samarbeidet med de regionale boligbyggelagene i universitetsbyene Oslo, Stavanger, Bergen, Bodø og Tromsø gir våre medlemmer fortrinnsrett til boliger også i disse byene. Dette nasjonale samarbeidet, som koordineres via selskapet Storbym bolig AS, gir medlemmene i TOBB forkjøpsrett til om lag 95 000 boliger i tillegg til en rekke utleieboliger.

Det er et mål for TOBB å sikre posisjonen som en reell boligtilbyder for alle våre medlemmer i regionen. Denne målsetningen betinger at vi posisjonierer oss og sikrer god tilgang og rettigheter til relevante tomteområder. TOBB vil fortsette arbeidet med å skaffe og utvikle nye tomte- områder for å sikre en god og langsiktig markedsandel, og vil prioritere sentrumsområder og områder som ligger nært kollektive knutepunkt. TOBBs boligfinansieringsordninger videreføres også i nye prosjekt.



### Regnskapsprinsipper

TOBB har prosjektansvar ved bygging av nye boliger, og derfor foretas det hvert år en vurdering av prosjektkostnadene og hvorvidt disse har dekning i de planlagte prosjektene. Dersom TOBB ut fra en totalvurdering anser at dette er usikkert, blir en relativ andel av disse kostnadene avskrevet.

TOBB konsernets største operasjonelle risiko er knyttet til boligbygging og prosjektkjønnføring. Virksomheten har kontrollrutiner og styret og ledelsen vurderer om den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen har en akseptabel risikoeksponering. Herunder ligger risiko for at lovgivere og regulerende myndigheter innfører krav og reguleringer som kan påvirke boligetterspørsel og kostnadsnivå.

Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet.

Vi har fokus på kontinuerlig forbedring, effektivisering og digitalisering og har tatt i bruk maskinlæring og roboter for å effektivisere enkelte regnskapsjenester.

### Finansiell risiko

Sammensetningen av konsernets kundemasse er bred og variert. Styret har fokus på boligbyggelagets markedsrisiko innen ulike områder, da særlig i forhold til produksjon og salg av nye boliger.

Konsernets lån er sikret med pant i fast eiendom, og har hovedsakelig flytende rente. Konsernet er eksponert for risiko knyttet til endringer i finans- og rentemarkedet i tillegg til normale svingninger i boligmarkedet. Likviditetssituasjonen i konsernet er tilfredsstillende og følges opp jevnlig i forhold til definerte nøkkelparametere.

Fremdrift og bygging tilpasses TOBBs løpende bæreevne. Rente og kredittrisiko vurderes generelt som lav. Det er ingen valutarisiko i porteføljen.

TOBB konsernets langsiktige gjeld er hovedsakelig knyttet opp til egen eiendomsmasse og prosjekter under utvikling. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt. Byggestart ved lavere sagsgrad vil normalt bare skje med fulltegningsforsikring.



I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt. Begrensning i kundens tilgang på kapital har stor betydning for boligsalget, og dermed for TOBBs muligheter til å gjennomføre prosjekter. Vår virksomhet vil også være utsatt for endringer i eiendomsmarkedet. Lav risikoprofil og tett oppfølging av virksomheten og markedforhold skal bidra til å redusere denne type risiko.

TOBB har verdier på Oslo børs som vurderes å ha liten risiko sett i sammenheng med den totale aktiviteten som drives.

#### Omdømmerisiko

TOBB er en anerkjent og godt etablert merkevare i Trøndelag. TOBB har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontakflate lokalt. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevareren og produktene. Det løpende kvalitetsarbeidet er sentralt for å redusere omdømmerisiko. Det er etablert prosedyrer og rutiner for informasjons håndtering.

#### Politisk risiko

Kommunal forutsigbarhet i forbindelse med reguleringsprosesser har alltid vært en viktig faktor for bolig- og byutvikling. For oss er det viktig å ha et godt forhold til både administrativt og politisk nivå i Trondheim kommune, spesielt ved utvikling av store områder i Trondheim. Gjennom 2021 har TOBB opplevd at den politiske situasjonen med manglende forutsigbarhet har vanskeliggjort fremdrift i noen av våre prosjekter. Det er ennå uavklart om dette vil føre til konsekvenser for de gjeldende prosjektene.

#### Driftsøkonomi og disponering av årsresultatet

Driftsresultatet etter finans og før skatt for TOBB morselskapet viser et overskudd på kr 27 004 239. Styret anbefaler at regnskapsmessig overskudd for morselskapet etter finans og skatt for 2021, på kr 19 807 412 overføres til annen egenkapital. Konsernet er gjort opp med et regnskapsmessig overskudd før skatt på kr 20 674 145. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

TOBB har bygd opp en soliditet og har en type virksomhet som gjør at vi skal klare oss gjennom de utfordringene som bla. pandemien har gitt, og det bekreftes herved at forutsetningene om fortsatt drift for morselskapet er til stede.



**TOBBS**  
Tjenester

**03.**

TOBBs medlemmer tilbys nye boliger og konsepter gjennom egenutviklede prosjekter, deltakelse i samarbeidsprosjekter og via formidling av enkelte andre utbyggeres boligprosjekter. I 2021 var det overtakelse og innflytting i boligprosjektene Karl Eidsviks Plass, Overvik, Værettrøa Park og Levanger Brygge.

TOBB har også hatt flere prosjekter i salg og under bygging i 2021: Harmoni Uståsen Kattem, Overvik Park, Rømmetunet Orkanger, Sentrumsgården Buvika, Sjetnegrenda, Nærøysund Panorama, Værettrøa Park leiligheter, Klæbu Panorama trinn 2 og Fossia leiligheter, Stjørdal.

TOBB Boliggaranti ble lansert som nytt boligkonsept i 2021. Dette konseptet samt tilbud om flere Leie før eie-prosjekter har ført til at flere har kommet seg inn på boligmarkedet.

TOBB tilbyr et bredt spekter av tekniske tjenester til våre forvaltede boligselskaper. Om lag 165 boligselskaper har PlussPlan, et verktøy for å planlegge vedlikeholdet av bygningen. 220 boligselskaper har avtale på HMS-området, og det er gjennomført vann- og el-sjekk i ca. 750 leiligheter. Av større prosjekter har vi i 2021 deltatt i fasaderehabilitering av ca. 450 leiligheter samt øvrige oppdrag i ca. 1.100 leiligheter.

### Teknologitviking – FoU

TOBB skal være med å utvikle eiendomsbransjen. Med bakgrunn i dette deltar vi i forsknings- og utviklingsarbeid (FoU-prosjekter) hvor måsetningene er at vår deltakelse skal bidra til fremtidig merverdi for våre medlemmer/kunder og at det skaper vekst for TOBB.

Et viktig område for oss som stor boligforvalter er utvikling og forbedring av systemene for strategisk forvaltning, deriblant tilstanden og utviklingspotensialet til den eksisterende bygningsmassen. Flere av våre engasjement omhandler dette som tema.

TOBB er en av 35 partnere i forskningssenteret FME ZEN (Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities). FME ZEN er inne i sitt 5. år (av totalt 8 år). Som en videreføring av ZEN har vi sammen med Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og Steinkjer kommune også startet et nettverk som vi kaller ZEN Trøndelag byggherre, der vi ser på mulighetene for å samarbeide om et eller flere prosjekter i vår region.

Årlig samarbeider vi også med universitetsmiljøet i Trondheim. I 2021 har vi vært velleidere for masteroppgaver relatert til bygg-området ved NTNU.





Videre har vi samarbeidet med NBBL om å utarbeide en standard for å måle bærekraft i boligselskaper. Denne standarden er nå ferdig og lansert og blir benyttet som et verktøy i prosjekter. TOBB deltar også i PADRIV Trondheim, en forening som skal jobbe som katalysator for raskere og mer bærekraftig byutvikling.

#### Livsfaseboliger/seniorboliger

TOBB og Signaturhagen Bolig inngikk i slutten av 2020 et samarbeid om å utvikle Signaturhagen-prosjekter i hele Trøndelag. Selskapet skal sammen utvikle og tilby medlemmene et etterspurt livsfasekonsept som er basert på sosialbærekraft. Alt ligger til rette for et godt bormiljø med mange gode møteplasser, fokus på delingsøkonomi og ikke minst det å leve godt sammen og bo lenger hjemme.

Signaturhagen Stjørdal er det første prosjektet i Trøndelag. Her skal det bygges 70 enheter, med bla. felles tropisk hage, treningsrom, utleieleilighet, badstue, hobbyrom, stor kjøkken og fellesstue med mer. Interessen for prosjektet har vært stor og Signaturhagen Stjørdal kommer i salg i løpet av april 2022. Vi vil tilby flere prosjekter av denne typen i Trondheimsregionen i løpet av 2022.

#### Forvaltning

TOBB er Trøndelags største forretningsfører med kontorer i Trondheim, Levanger, Steinkjer og Namsos. TOBB tilbyr et bredt spekter av tjenester blant annet til boligselskaper/beboere og boligutviklere. Ved årsskiftet forvaltet TOBB mer enn 36 000 boliger i 1 000 selskaper. I tillegg kommer en stor portefølje under utvikling fra TOBB og eksterne samarbeidspartnere.

Boligbyggelaget har et komplett tilbud av forvaltningstjenester. Det er viktig for TOBB å skape økonomisk trygghet for våre kunder samt å sikre og ivareta verdien av boligene. De fleste borettslagskundene, både tilknyttede og frittstående, har sikring av felleskostnadene. I tillegg tilbyr vi finansiering av felleskostnader som sikrer god likviditet. Utnyttelse av teknologi og digitalisering for å gi gode kundeopplevelser, enklere og mer fleksibel styrehverdag, er og vil være et viktig fokusområde for vårt tjenestetilbud sammen med en personlig kundeoppfølging.

TOBB jobber aktivt for at det skal være attraktivt å ta på seg tillitsverv i boligselskapene. Det gjør vi blant annet ved å støtte opp om styrenes arbeid, faglig og med teknologi, slik at det blir både givende og enkelt å være tillitsvalgt.

TOBB tilbyr tjenester til utbyggere for etablering/seksjonering av sameier og borettslag. Tjenestene blir skreddersydd, slik at de dekker behovet til enhver utbygger.

TOBB er medlem av Regnskap Norge som er en bransjeforening for autoriserte regnskapsførere i Norge. Medlemskapet er med og gir TOBB verdi-full støtte til vårt eget kvalitetsarbeid i forbindelse med regnskapsføring.

#### Medlemsavdelingen

I løpet av 2021 meldte 4 315 nye medlemmer seg inn i TOBB. Målet var satt til 4 000 medlemmer. Ved utgangen av 2021 hadde vi 72 832 medlemmer. 1 108 medlemmer valgte å avslutte sitt medlemskap, og dette gir en nettovest på 3 207 medlemmer.

Før 2022 har TOBB målsetting om at 4 200 nye medlemmer melder seg inn og at vi reduserer utmeldingen til under 900. Dette skal vi gjøre ved at vi skal fremstå som en attraktiv medlemsorganisasjon ved bruk av effektive kommunikasjonskanaler, gode medlemsfordeler, aktiv utbygging og en synlig organisasjon i byutviklingsdebatten.

Forkjøpsretten er en av de viktigste medlemsfordelene, og gjennom Storbysamarbeidet får våre medlemmer fortsatt til både kjøp og leie av boliger i store deler av landet. I 2021 ble forkjøpsretten benyttet ved 20 prosent av boligene som ble omsatt i TOBBs tilknyttede boligselskaper.

TOBB sitt fordelsprogram gjør at det lønner seg å være medlem selv om du ikke skal kjøpe bolig. Medlemmene tilbys fordeler blant annet på områder som bank, eiendomsmegling, byggevarer, fritid, reise, sport og kultur.

En målsetting er å etablere medlemsavtaler som også underbygger strategien om bærekraftig utvikling. TOBB har som mål å lansere flere avtaler med dette som et førende prinsipp.

I løpet av 2022 vil TOBB kreve at våre samarbeidende bedrifter i fordelsprogrammet har et bevisst forhold til bærekraft. Målsettingen er at de skal utarbeide klimaregnskap og ha en konkret plan om hvordan virksomheten kan bli klimanøytral.

### Advokat

TOBB sine advokater har spesialkompetanse innenfor eiendomsrett og jobber i hovedsak med saker innenfor fagområdene boligrett, kontrakts- og selskapsrett, fast eiendoms rettsforhold og entreprise. Vi bistår også egen organisasjon og andre utbyggere med eiendomsorganisering, etablering av sameier, seksjonering mv.

Advokatkontoret har gjennom året hatt en meget god oppdragsmengde. Oppdragene har primært bestått av juridisk bistand til organisasjonen, våre datterselskap og forvaltede boligselskap. Vi anser våre juridiske tjenester som en sentral del av vår leveranse som komplett boligbyggelag og viktig for å styrke og beholde vår posisjon i markedet.

Kravene til styremedlemmenes kompetanse blir stadig større. Advokatkontoret bidrar til kompetanseheving og trygghet blant boligselskapene gjennom et mangfoldig kurstilbud og fagartikler i ryhetsbrev og i fagmagasinet vårt, iTOBB. I 2021 har vi avholdt både fysiske og digitale jurskurs for våre kunder. Det er også en viktig oppgave for oss å bidra til videreutvikling av egen fagkompetanse og kvalitet i egen organisasjon.





### Organisasjon og arbeidsmiljø

Ved årsskiftet 2021/22 hadde TOBB konsern totalt 160 ansatte, hvorav 38 var ansatt i datterselskap. Av ansatte i TOBB (mørselskapet) er det 59 prosent kvinner og 41 prosent menn. I datterselskapet TOBB Byggdrift AS er det 32 prosent kvinner og 68 prosent menn. Totalt i konsernet er det 52 prosent kvinner og 48 prosent menn.

Boligbyggelaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Det er 3 kvinner og 5 menn i ledelsen. På mellomledernivå er det 5 kvinner og 2 menn. Daglig leder i datterselskapet TOBB Byggdrift AS er mann.

TOBB har stabile personalforhold. Stabens gjennomsnittsalder er 45 år i morselskapet og 40 år i datterselskapet TOBB Byggdrift AS. Samlet lønn og sosiale kostnader var kr 101 034 550.

TOBB er medlem av Virke. Gjennom Virke har TOBB tariffavtale med Fagforbundet, Norges Ingeniørorganisasjon (NITO) og Lederne.

Totalt sykefravær i TOBB i 2021 var 3,5 %. Korttidsfraværet 0,8 %. Totalt sykefravær har hatt en økning på 0,9 prosentpoeng fra 2020 til 2021. Det totale sykefraværet i TOBB Byggdrift AS i 2021 var på 9,4 % med et korttidsfravær på 0,73 %. Totalt sykefravær i TOBB Byggdrift AS har hatt en økning på 0,7 prosentpoeng fra 2020 til 2021.

### Likestilling og tiltak mot diskriminering

#### Oppfylging av aktivitetsplikten

I 2021 har arbeidsmiljøutvalget utpekt en intern gruppe som skal jobbe med aktivitetsplikten i.h.t. gruppe som skal jobbe med aktivitetsplikten i.h.t. Likestilling- og diskrimineringsloven. Gruppen består av 2 representanter fra arbeidsgiversiden – 1 personalleder og HR-/adm.konsulent, og 2 fra de ansatte – hovedverneombud og likestillingskontakt.

Gruppen har siden høsten 2021 hatt 3 møter og har hittil gjennomført en kartlegging av hvordan rekruttering, ansettelser og fremmelsesprosesser er ivare tatt i TOBB. Kartleggingen ble gjennomført i februar 2022 hvor 9 personalledere ble stilt de samme spørsmålene.

TOBB har eget tilsetningsreglement som er inngått sammen med de tillitsvalgte. Hovedregelen i reglementet er at alle stillinger minimum skal lyses ut internt. Ved ansettelser i ledige stillinger hvor en fra hvert kjønn er like godt kvalifisert for stillingen, vurderes kjønnsbalansen ved enheten ved ansettelse.

I 2021 har 8 stillinger vært utlyst internt og eksternt. I den totale søkermassen var det tilnærmet lik kjønnsbalanse på de fleste stillingene, unntatt bygg og ingeniørstillinger hvor det fortsatt er flest mannlige søkere.



I tillegg er det foretatt en kartlegging av menns og kvinners kontantytelser i TOBB.

Gjennomsnittlig kontantytelser for kvinner i 2021 var 80,3 % av menns totale kontantytelser. I 2020 var differansen 79 %. Per 31.12.2021 var det 6 faste ansatte (3,5 årsverk) som var ansatt i deltidsstilling. Samtlige 6 jobber deltid etter eget ønske.

Ved årsskiftet var det totalt 11 personer i midlertidige stillinger, 2 var innleid fra byrå, 5 vikarytaler direkte med TOBB og 4 med tilkallingskontrakt. I løpet av året har 2 kvinner vært ute i foreldrepermisjon. Ingen menn har tatt ut foreldrepermisjon i 2021.

3 ansatte har i løpet av 2021 fått innvilget støtte til utdanning. Per 31.12.2021 er det totalt 6 ansatte som er inne i et studieår hvor de har fått innvilget studiestøtte fra TOBB (1 mann og 5 kvinner).

Støtte til studier gis dersom utdanningen har relevans til den ansattes nåværende stilling eller er viktig kompetanse for TOBB.

Gruppen jobber fortsatt med kartlegging iht Likestilling- og diskrimineringsloven og det vil foreligge en årsrapport ved årsskiftet 2022/23 for året 2022.



**Miljø,  
samfunnsengasjement  
og etikk**

**04.**

### Bærekraft og miljø

TOBBs styre har vedtatt at bærekraft skal være et av fire viktige strategiske fokusområder for TOBB i årene som kommer, ifølge FN er det tre dimensjoner i bærekraftbegrepet. Dette er klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

TOBB arbeider aktivt for å tilby våre kunder løsninger som er bærekraftige og som ikke skader det ytre miljø. For oss er det et mål å bruke organisasjonsformen borettslag for å tilrettelegge for en miljømessig og økonomisk god forvaltning av boligene.

Sosial bærekraft handler om å jobbe for at alle mennesker skal ha like sjanser til et stabilt helsefremmende liv, til å få utdanning, jobbe og leve uten diskriminering av noe slag. For å prioritere arbeidet med sosial bærekraft, har TOBB etablert et mangfolds- og likestillingsutvalg.

Som stor medlemsorganisasjon skal vi ta vår del av ansvaret for å nå målene. Dette ønsker TOBB å gjøre ved å tilrettelegge for mangfold og likestilling i vår brede virksomhet. Mangfold bidrar til innovasjon og verdiskaping og vil være et konkurransefortrinn og forutsetning for å lykkes i fremtiden.

### Samfunnsengasjement og etikk

Boligbyggelagets primære oppgave er å utvikle boliger med gode boforhold for våre medlemmer samt bidra til å skape samfunns- og miljømessige gode løsninger. TOBB er opptatt av å skape trygge og gode bomiljø samt å tilrettelegge for sosiale arenaer i nærmiljøet.

TOBB deler årlig ut Bomiljøpris til boligselskap og enkeltpersoner som bygger opp under denne målsettingen.

Fra 2022 vil denne prisen utvides til å gjelde alle boligselskap i regionen, uavhengig av forretningsfører. På Røroskonferansen skal derfor Midt-Norges beste bomiljø kåres.

TOBB som boligbyggelag og medlemsorganisasjon har som mål å ta et tydelig samfunnsansvar i forhold til den type virksomhet vi driver. Vi arbeider for eksempel med utvikling av nye boligkonsepter som er fordelaktige for våre medlemmer.

TOBB legger vekt på å holde et høyt etisk nivå på sin virksomhet og blant sine ansatte. Selskapet har egne etiske retningslinjer som er innlemmet i TOBBs virksomhet.

TOBB støtter ulike breddeidrettsarrangementer og annen aktivitet som er i henhold til vår profil. Vi har etablert en støtteordning for ulike lag og foreninger. Her kan alle gode tiltak søke om et mindre pengebeløp i støtte fra TOBB.

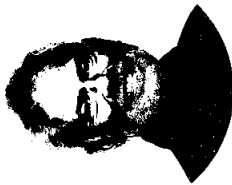
TOBB Leie Tør Eie og TOBB Boliggaranti er en type tiltak som vi ønsker å nevne spesielt i denne sammenhengen. For TOBB dreier dette seg om å drive sosialt entreprenørskap i boligmarkedet og gi et tilbud til unge boligsøkende. Dette er en av flere sentrale målsetninger styret har definert for virksomheten.





Styret

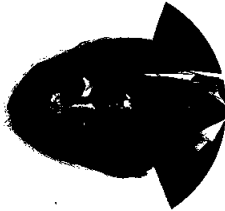
**05.**



**Jern-Wiggo Bergquist**  
Styreleder



**Catalina Barbu**  
Styremedlem



**Torild M. Anundsen**  
Styremedlem



**Ove Andre Pettersen**  
Styremedlem



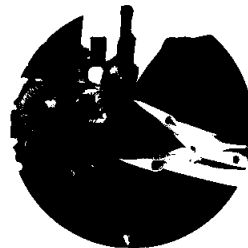
**Mari Stavnesli Erlandsen**  
Styremedlem



**Jens Tore Bitnes**  
Styremedlem



**Anne Morkemo**  
Styremedlem



**Torbjørn Sotberg**  
Adm. direktør

## Styremedlemmene

På TOBBs ordinære generalforsamling 11. mai 2021 ble Catalina E. Barbu valgt som nytt styremedlem. Arne Øvereng og May Eli Vatn Kristiansen ble valgt som hhv ny 1. og 2. varamedlem. Øvrige medlemmer i styret er Jern-Wiggo Bergquist (leder), Torild M.

Amundsen, Anne Morkemo og Ove Andre Pettersen. Ansattes representanter i styret har vært Mari S. Erlandsen og Jens Tore Bitnes. Laila M. Furunes er personlig vara for Mari S. Erlandsen og Ole Jermstad er personlig vara for Jens Tore Bitnes.

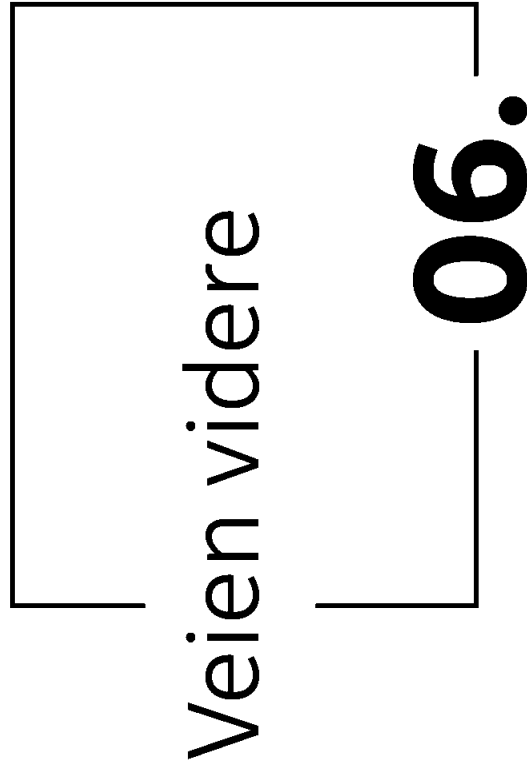
Styret har i løpet av 2021 hatt 9 styremøter og behandlet 68 saker.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styret og daglig leder i TOBB

### Revisor

Revisor er BDO AS. TOBBs regnskap og borettslagenes regnskaper er revidert og avgitt til de respektive generalforsamlinger.



## I en litt mer urolig verden, er vårt boligsamvirke viktigere enn noen gang!

For første gang siden 2. verdenskrig er det krig i Europa. Vi har i tillegg hatt to år med en pandemi og nedstengninger av samfunnet som har påvirket oss på mange måter. Dette bakteppet preger oss alle – også Norges tredje største boligbyggelag.

Situasjonen med krigen i Ukraina og ettervirkningen av pandemien påvirker en rekke verdikjeder, noe som fører til at det blir vesentlig dyrere å bygge boliger. I tillegg er det en økning i energikostnader, finanskostnader og annet som svekker den personlige økonomien til «folk flest».

Dette er en meget utfordrende situasjon for alle som driver med boligutvikling og for de som skal inn på boligmarkedet. Denne situasjonen gir «en perfekt storm» i markedet som gir økte byggekostnader og dermed økte priser og samtidig redusert kjøpekraft for alle som skal kjøpe bolig. Det vil som konsekvens medføre en periode hvor vi vil få en vesentlig nedgang i markedet med redusert volum på nye boliger inntil markedet normaliseres.

For oss som boligbyggelag er vår forretningsmodell med dette bakteppet mer relevant enn noen gang – sett i lys av de siste 10 årene. Vi betyr noe for mange, og vårt samfunnsoppdrag som boligbyggelag er viktig. Vi opererer i det samme markedet som andre boligbyggere, men vi bygger boliger etter borettslagsmodellen hvor man skal dele på alle felleskostnadene.

Det blir rimeligere for folk flest – og bidrar til en balanse i boligmarkedet slik at det ikke bare er de med den fêeste lommeboka som kan eie egen bolig.

### Byutvikling må gå i riktig retning

I dag er det en trend i Trondheim og andre sentrumsområder at vi utvikler for ensartede boliger, hvor det primært legges til rette for seniorsegmentet i all ny bebyggelse med ensartede leilighetsbygg. Boliger som passer for unge barnefamilier både i størrelse og prisnivå bygges i svært liten grad. Skal vi få barnefamilier i sentrale områder som er et ønsket mål for byutviklingen, må sentrumsnære områder utvikles hvor en tar hensyn til disse målgruppene.

Dette ønsker vi i TOBB å bidra til å løse på en best mulig måte. I tillegg til at borettslagsmodellen er fordelaktig har vi også bærekraftige boligkjøpsmodeller som skal gjøre inngangen til boligmarkedet enklere for «folk flest.»

Styret vil avslutningsvis takke alle våre medlemmer og kunder for bred oppslutning gjennom 2021. Styret vil også gi honnør til alle TOBBs medarbeidere for en meget god innsats i året som har vært.

Trondheim, 28. april 2022

Håvard Bergquist  
Styremedlem

Sveinbjørn Skjerve  
Styremedlem

Jens Jacobsen  
Styremedlem

Torodd Amundsen  
Styremedlem

Charlina E. Berbu  
Styremedlem

Nils Eriksson  
Styremedlem

Ingebjørg Skjerve  
Styremedlem





# Årsregnskap konsern 2021

# 07.



## Resultat - konsern

Morselskap			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
134 296 514	131 018 221		156 171 288	156 954 139
17 606 250	17 661 982		17 600 250	17 661 982
91 125	-		232 176 651	7 127 665
23 748 208	15 603 639		26 580 920	22 826 120
679 458	275 090		679 458	16 541 786
<b>176 421 555</b>	<b>164 558 932</b>		<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>
601 281	2 734 164		236 875 071	15 140 140
101 034 550	94 875 654	8	118 858 762	110 430 638
1 216 674	685 024	3	4 571 292	3 531 254
-	-	3	1 032 375	-
56 551 189	49 713 955	5, 8, 14	61 673 206	56 520 494
<b>156 903 695</b>	<b>148 008 796</b>		<b>423 010 706</b>	<b>185 622 526</b>
<b>19 517 860</b>	<b>16 550 136</b>		<b>10 197 861</b>	<b>35 489 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
8 077 917	9 981 485		5 194 472	7 869 014
-	-		6 462 113	17 579 614
5 281 020	6 821 701		5 281 020	6 821 701
840 719	9 352 364		840 719	10 391 405
-	1 250 000		-	1 250 000
2 431 911	5 037 447		3 020 674	5 561 595
4 281 365	4 250 000		4 281 365	4 250 000
<b>7 486 380</b>	<b>15 618 103</b>		<b>10 476 285</b>	<b>31 600 139</b>
<b>27 004 239</b>	<b>32 168 239</b>		<b>20 674 145</b>	<b>67 089 306</b>
7 196 827	5 431 640	13	6 517 256	9 339 583
<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>				
<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
-	-		-163 764	-24 906
<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>		<b>14 320 653</b>	<b>57 774 629</b>
<b>Overføringer</b>				
19 807 412	26 736 599		14 156 890	57 774 629
<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>		<b>14 156 890</b>	<b>57 774 629</b>



## Balanse - konsern

Morselskap				KONSERN	
2021	2020		Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>					
<b>Anleggsmidler Immaterielle eiendeler</b>					
4 426 911	8 148 712	Utsatt skattefordel	13	5 005 033	8 395 535
-	-	Goodwill	3	3 686 072	5 112 938
<b>4 426 911</b>	<b>8 148 712</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 691 105</b>	<b>13 508 473</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
17 251 587	16 070 094	Eiendommer og tomter	3	244 581 453	220 969 969
-	-	Maskiner og anlegg	3	2 218 899	895 866
5 529 685	4 902 486	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 603 188	4 971 962
<b>22 781 272</b>	<b>20 972 580</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>252 403 541</b>	<b>226 837 798</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
50 938 929	45 120 179	Aksjer og andeler i datterselskap	1	-	-
70 277 909	74 318 918	Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	1	97 165 315	96 622 932
36 431 020	36 200 460	Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 476 020	36 350 460
65 527 376	42 355 855	Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	1	-	-
180 770 614	216 128 195	Andre langsiktige fordringer	7	213 009 988	267 877 611
<b>403 945 848</b>	<b>414 123 608</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>346 651 323</b>	<b>400 851 003</b>
<b>431 154 031</b>	<b>443 244 900</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>607 745 969</b>	<b>641 197 274</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
87 301 597	65 788 644	Prosjekt i arbeid	9	321 122 329	113 562 634
-	-	Varelager		391 709	429 809
<b>87 301 597</b>	<b>65 788 644</b>	<b>Sum prosjekter og varer</b>		<b>321 514 038</b>	<b>113 992 443</b>
<b>Fordringer</b>					
19 058 412	9 729 405	Kundefordringer		24 115 333	12 781 224
3 536 182	20 707 583	Andre kortsiktige fordringer		14 993 016	23 501 133
<b>22 594 594</b>	<b>30 436 988</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>39 108 349</b>	<b>36 282 357</b>
<b>Investeringer</b>					
4 454 061	3 629 763	Markedsbaserte aksjer	2	4 454 061	3 629 763
<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>
46 230 163	72 056 100	Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	106 227 830	97 030 327
160 580 414	171 643 700	Sum omløpsmidler		471 304 278	251 601 048
<b>591 686 045</b>	<b>615 156 395</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 079 050 247</b>	<b>892 798 322</b>

Tabellen fortsetter på neste side



## Balanse - konsern

Morselskap		KONSERN		
2021	2020	Note	2021	2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
19 372 375	18 012 125	11	19 372 375	18 012 125
<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
389 401 467	369 594 055	11	435 695 138	421 955 238
<b>389 401 467</b>	<b>369 594 055</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>435 695 137</b>	<b>421 955 238</b>
-	-	11	19 943 939	19 388 976
<b>408 773 842</b>	<b>387 606 180</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>475 011 451</b>	<b>459 356 339</b>
<b>Gjeld</b>				
Avsetning for forpliktelseser				
603 000	3 930 586	8	603 000	3 930 586
587 476	587 476		587 476	587 476
<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>	<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
105 237 541	138 258 320	12	290 237 541	335 258 320
-	-	12	181 132 287	-
24 433 325	24 547 725	12	36 475 002	25 811 229
<b>129 670 866</b>	<b>162 806 044</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>507 844 830</b>	<b>361 069 548</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
-	4 811 912		-	4 811 912
11 632 401	8 769 320		42 885 945	10 525 299
3 461 440	4 591 491	13	4 650 354	5 058 696
12 131 851	5 460 644		14 995 963	6 911 930
24 873 569	36 592 742		32 471 227	40 546 536
<b>52 099 261</b>	<b>60 226 109</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>95 003 490</b>	<b>67 854 372</b>
<b>182 960 603</b>	<b>227 550 215</b>	<b>Sum gjeld</b>	<b>604 038 796</b>	<b>433 441 983</b>
<b>591 734 445</b>	<b>615 156 395</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>1 079 050 247</b>	<b>892 798 322</b>



## Indirekte kontantstrøm

MOR		KONSERN	
2021	2020	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
27 004 239	32 168 239	20 674 145	67 089 306
-4 060 577	-8 772 840	-5 058 696	-9 476 931
-679 458	-30 721	-679 458	-258 090
4 281 365	-5 100 818	4 281 365	-5 100 818
1 216 674	685 024	4 571 292	3 531 254
-	16 000	1 032 375	-
-	1 250 000	-	-
-21 512 953	-51 547 693	-207 521 595	-88 051 959
-9 329 007	-1 332 970	-11 334 109	2 016 151
2 863 080	-9 133 613	32 360 646	-15 882 823
-	-	-6 462 113	-21 635 114
10 177 760	-	53 662 318	-32 802 817
8 670 618	51 926 431	18 506 399	13 780 071
<b>18 631 741</b>	<b>10 127 039</b>	<b>95 967 431</b>	<b>-86 791 771</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
3 170 000	2 521 263	6 678 849	13 418 667
-5 515 838	-3 172 035	-35 447 570	-25 898 289
-	4 830 387	557 800	7 187 798
-5 525 000	-20 903 716	-5 525 000	-9 976 329
-	-	-	-4 000 000
<b>7 870 838</b>	<b>16 724 101</b>	<b>33 735 921</b>	<b>-15 668 153</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
-	11 300 000	181 132 287	37 015 508
-	587 476	-	11 560 923
-33 135 178	-	-45 020 779	-14 783 817
1 360 250	293 925	1 360 250	293 925
-4 811 912	-	-4 811 912	68 444
-	-	6 241 009	62 419 182
<b>35 586 840</b>	<b>12 181 401</b>	<b>138 900 855</b>	<b>96 574 165</b>
-25 825 937	5 584 339	9 197 503	-5 885 759
72 056 100	66 471 761	97 030 327	102 916 086
<b>46 230 163</b>	<b>72 056 100</b>	<b>106 227 830</b>	<b>97 030 327</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelser i regnskapsloven, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Leiligheter i eget eie som er for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler.

### Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

Aksjene i datterselskap, dvs selskap med eierandel over 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

Investeringer i tilknyttede selskaper, dvs. selskaper med eierandel mellom 20% og 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

### Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

Krambugata 1 AS	100%
TOBB Bygghrift AS	100%
Almaas Park AS	100%
Sanna Østre AS	100%
Sveberg Panorama AS	100%
TOBB Boligbygg AS	100%
Saltnessand Utbygging AS	100%
Eliløkken Eiendom AS	100%
Lillebyen AS	100%
Være Østre Utbyggingsselskap AS	87,5%
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80%
Overvik T1 AS	51%

### Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Nidelven Utvikling AS	50,0%
Tillerparken AS	50,0%
Grilstad Park AS	50,0%
TOBB Fosslia AS	50,0%
Von Krogh Invest AS	39,4%
Munkvoll gård AS*)	7,9%
PlussPlan AS	50,0%
Blekkan Utvikling AS	25,0%
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0%
Sjøside Hovde AS	50,0%
Botngård Park AS	50,0%
Overvik Lokalsenter AS	25,0%
Reinsholm Sør AS	50,0%
TBN Boligrigg AS	50,0%
Kløbu Panorama Utbygging AS	50,0%
TF Boligutvikling AS	50,0%
Reppe Bolig AS	40,0%
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	50,0%
Levanger Brygge	25,0%
Signaturhagen Stjørdal	50,0%
CTM Eiendom	25,0%
Tress Utvikling AS	40,0%
Levanger Brygge Utbygging AS	50,0%
TOBB Boligutleie 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 AS	50,0%
TOBB Overvik 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	50,0%

\*) TOBB eier 28,5% samlet inkludert indirekte eierskap gjennom Von Krogh Invest AS.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Interne mellomværende, internergevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

### Investering i andre selskaper

Investering i andre selskaper, dvs eierandel under 20%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.



## Prosjekt

Prosjektene er oppført med medgåtte kostnader. Kostnadene vurderes løpende, der det antas at prosjektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stiftende borettslag eller avtalt byggekostnad, er tilsvarende beløp avskrevet. Tomter inngår i prosjekter under utførelse.

## Garantiarbeid

Garantiarbeid knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringskrav og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

## Varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

## Anleggskontrakter

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

## Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte.

## Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

## Finansinvesteringer

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

## Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrøm

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.



## Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

MOR							
Datterselskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretningskontor	Eierandel-stemmerett	Resultat	Bokførtegenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.	
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100%	638 643	18 009 952	4 701 265	
TOBB Bygghrift AS	1 300 000	Trondheim	100%	1 583 186	3 764 507	8 668 487	
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100%	4 48 980	5 536 153	3 240 000	
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100%	207	-2 901 323	846 642	
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100%	-73 977	433 027	280 000	
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100%	-58 415	793 040	1 039 000	
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	100%	6 043	-1 086 696	2 340 000	
Eliløkken Eiendom AS	659 000	Trondheim	100%	-868 821	-8 187 875	8 410 000	
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100%	1 169 610	15 156 994	5 451 000	
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80%	-65 196	-211 755	40 000	
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	87,5%	-1 205 796	4 544 009	5 818 750	
Overvik T1 AS	17 800 000	Trondheim	51%	-	39 629 161	10 103 784	
Sentrumsgården Næring AS *	30 000	Trondheim	100%	-1 326 000	-1 296 000	30 000	
<b>Sum eierandeler TOBB</b>				<b>248 464</b>	<b>74 183 194</b>	<b>50 968 928</b>	

\*) Datter til datter Saltnessand Utbygging AS

MOR							
Tilknyttede selskap	Selskapets andels-/aksjekapital	Forretningskontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr. 31.12.	
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50%	221 573	27 991 746	500 000	
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50%	-61 872	251 363	750 000	
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50%	2 643	-989 090	-	
TOBB Fosslia AS	100 000	Trondheim	50%	-6 162 962	3 551 241	53 000	
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39%	-	-	3 900 000	
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8%	-	-	900 000	
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50%	258 850	906 720	53 290	
Blekkand Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25%	-	-	1 500 000	
Thams Eiendomsutvikling AS	10 560 000	Orkanger	35%	1 291 090	31 173 556	10 821 491	
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50%	-135 601	4 328 583	2 200 000	
Bøtngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50%	-	2 194 031	1 100 000	
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25%	-	-	4 980 102	
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50%	1 184 231	5 607 794	25 000	
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50%	-1 360	-782 259	15 000	
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50%	-73 977	433 027	521 698	
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50%	-	-	15 000	
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40%	-27 076	2 385	12 000	
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50%	-	17 043 676	21 080 000	
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25%	-5 559	298 965	100 000	
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25%	363 688	1 022 623	4 250 000	
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40%	-15 021	21 897 420	6 312 000	
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50%	20 118 721	23 550 019	4 250 000	
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50%	-53 855	-117 252	15 000	
TOBB Overvik 2 AS	30 000	Trondheim	50%	-92 139	2 580 332	1 369 329	
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50%	-	-	15 000	
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50%	-867	18 969	15 000	
Signaturhagen Stjørdal	2 230 000	Oslo	50%	-	11 224 448	5 515 000	
FBB Prosjekt 5 AS	30 000	Oslo	33,3%	-	30 000	10 000	
<b>Sum eierandeler i TOBB</b>				<b>16 810 507</b>	<b>152 218 297</b>	<b>70 277 910</b>	



**Note 1** Datterselskap, tilknyttet selskap mv

<b>KONSERN</b>							
<b>Tilknyttede selskap</b>	<b>Anskaffelses- kostnad</b>	<b>Egenkapital ved anskaffelse</b>	<b>Inngående balanse 1.1/ kjøp 2021</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Resultat andel</b>	<b>Utbytte/ nedskrivning/ kapital- endring</b>	<b>Utgående balanse 31.12.</b>
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	13 895 087	50,0%	110 787	-	14 005 874
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	161 325	50,0%	-30 936	-	130 389
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000	-	50,0%	1 322	-	-
TOBB Fosslia AS	53 000	100 000	4 857 102	50,0%	-3 081 481	-	1 775 621
Von Krogh Invest AS *)	3 900 000	-79 717	3 342 650	39,4%	-	-	3 342 650
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	4 47 777	7,9%	-	-	4 47 777
PlussPlan AS	53 290	100 000	327 225	50,0%	129 425	-	456 650
Blekkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 097 038	25,0%	-	-	1 097 038
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	14 014 014	35,0%	451 882	-7 000 000	7 465 896
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	2 240 094	50,0%	-67 801	-	2 172 293
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 105 016	50,0%	-	-	1 105 016
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 418 846	25,0%	-	-	4 418 846
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 214 566	50,0%	592 116	-	2 806 682
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	-	50,0%	-680	-	-
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	-41 802	796 849	50,0%	-36 989	-	759 860
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	748 139	50,0%	-	-	748 139
Reppe Bolig AS	12 000	30 000	12 823	40,0%	-10 830	-	1 993
Nærøysund Eiendomsutv AS	21 080 000	17 043 011	21 086 340	50,0%	-	-	21 086 340
Levanger Brygge	100 000	400 000	50 421	25,0%	-1 390	-	49 031
Være Østre Utbyggingsselskap	3 325 000	300 000	6 052 776	50,0%	-	-	-
CTM Eiendom	4 250 000	599 004	4 284 983	25,0%	90 922	-80 000	4 295 905
Tress Utvikling AS	6 312 000	13 000	6 271 776	40,0%	-6 008	-	6 265 768
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000	-	7 834 944	50,0%	10 059 361	-	17 894 305
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	-	50,0%	-26 928	-	-
TOBB Overvik 2 AS	1 369 329	2 738 658	1 336 235	50,0%	-46 070	-	1 290 165
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	2 395	50,0%	-109 155	-	-
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	14 515	50,0%	-434	-	14 081
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000	-	50,0%	-	5 515 000	5 515 000
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25,0%	-	-	10 000
FBB Prosjekt 5 AS	10 000	30 000	-	33,3%	-	10 000	10 000
<b>Sum eierandeler tilkn. selskap</b>			<b>96 622 936</b>		<b>8 017 113</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>97 165 319</b>

\*) Von Krogh Invest AS eier 52,29% av aksjene i Munkvoll Gård AS



## Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Kortsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000		10	0,001%	824 298
<b>Sum</b>						<b>824 298</b>
						<b>4 454 061</b>

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurdert til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBB eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybolig AS	750 000	-	1 000	14,3 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207		1	10,44%	8 185 730
Bolbyggelagens Finansforetak AS:						
A aksjer	1 300 000	1 300	-	13,4%	-	13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067	-	20,9%	-	11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000	-	10,0 %	-	2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90	-	10,0%	-	-
Andre aksjer	-	-	-	-	-	3 961
Sentrumsforeningen	-	-	-	-	-	3 000
Andeler i Lillebyen BRL	-	-	-	-	-	150 000
<b>Sum</b>						<b>36 476 020</b>

## Note 3 Anleggsmidler

MOR			
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	17 687 027	10 506 417	28 193 444
+ Tilgang i året	3 938 295	1 577 543	5 515 838
- Avgang i året	2 490 542	-	2 490 542
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>19 134 780</b>	<b>12 083 960</b>	<b>31 218 740</b>
Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.21	1 616 932	5 603 936	7 220 868
+ Årets ordinære avskrivninger	266 261	950 413	1 216 674
<b>= Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21</b>	<b>1 883 193</b>	<b>6 554 349</b>	<b>8 437 542</b>
Bokført verdi 01.01.21	16 070 095	4 902 481	20 972 576
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>17 251 587</b>	<b>5 529 611</b>	<b>22 781 198</b>
Avskrivningssatser lineære	0 -10%	10 -30%	-

KONSERN					
	Bygning og tomt	Driftsløsøre inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	237 462 238	10 730 297	3 753 311	7 134 332	259 080 178
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	31 920 952	1 632 867	1 893 751	-	35 447 570
- Avgang i året	6 600 542	-	78 307	-	6 678 849
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>262 782 648</b>	<b>12 363 164</b>	<b>5 568 755</b>	<b>7 134 332</b>	<b>287 848 899</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	13 144 874	5 758 339	2 543 878	2 021 395	23 468 486
+ Årets ordinære avskrivninger	1 650 377	1 001 637	492 413	1 426 866	4 571 293
+ Årets nedskrivninger	1 032 375	-	-	-	1 032 375
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21</b>	<b>15 827 626</b>	<b>6 759 976</b>	<b>3 036 291</b>	<b>3 448 261</b>	<b>29 072 154</b>
<b>Bokført verdi 01.01.21</b>	<b>220 969 969</b>	<b>4 971 958</b>	<b>895 868</b>	<b>5 112 938</b>	<b>231 950 733</b>
+ Tilgang i året	32 894 752	1 632 867	1 893 751	-	36 421 370
- Avgang i året	6 600 516	-	78 307	-	6 678 823
- Årets avskrivning og nedskrivning	2 682 752	1 001 637	492 413	1 426 866	5 603 668
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>244 581 453</b>	<b>5 603 188</b>	<b>2 218 899</b>	<b>3 686 072</b>	<b>256 089 612</b>
Avskrivningssatser lineære	0 - 10%	10 - 30%	10 - 30%	20%	-



## Note 4 Salgsinntekter

MOR			KONSERN	
2021	2020		2021	2020
143 462 048	134 519 863	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	172 301 915	170 388 845
10 151 084	6 716 035	Eiendomsutvikling	238 715 480	27 772 364
17 476 251	17 750 511	Medlem	17 470 251	17 750 511
5 332 171	568 522	Advokat	4 720 921	5 199 972
<b>176 421 554</b>	<b>164 554 931</b>	<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>

MOR			KONSERN	
2021	2020		2021	2020
176 421 554	164 554 931	Norge	433 208 567	221 111 692
<b>176 421 554</b>	<b>164 554 931</b>	<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>

## Note 5 Leie/leasingavtaler

MOR		KONSERN	
Utløper	Årlig leie eks mva	Utløper	Årtigleie eks mva
2021	40 000	2021	215 044
2022	-	2022	394 728
2023	140 000	2023	255 529
2024	50 476	2024	188 188
2025	22 127	2025	129 231
	<b>252 603</b>		<b>1 182 720</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

MOR		KONSERN	
Fordringer		2021	2020
Lån til foretak i samme konsern		70 047 114	46 875 593
Andre kortsiktige fordringer konsern		1 270 625	188 125
<b>Sum</b>		<b>71 317 739</b>	<b>47 063 718</b>
Gjeld		2021	2020
Lån fra foretak i samme konsern		14 916 394	15 015 793
Annen kortsiktig gjeld konsern		688	-
<b>Sum</b>		<b>14 917 082</b>	<b>15 015 793</b>

## Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR			KONSERN	
2021	2020		2021	2020
27 317 019	22 354 348	Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	35 325 750	47 783 646
125 036 331	159 031 424	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	125 320 694	159 059 932
28 417 264	34 742 423	Andre langsiktige fordringer	52 363 544	61 034 033
<b>180 770 614</b>	<b>216 128 196</b>	<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>213 009 988</b>	<b>267 877 611</b>



## Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

MOR			KONSERN	
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020
75 920 717	71 985 645	Lønninger	90 580 948	84 959 959
12 078 896	10 208 875	Arbeidsgiveravgift	14 334 996	12 043 213
4 978 689	3 672 325	Pensjonskostnader	5 723 692	4 230 757
8 056 250	9 008 809	Andre ytelser	8 219 127	9 196 709
<b>101 034 552</b>	<b>94 875 654</b>	<b>Total</b>	<b>118 858 763</b>	<b>110 430 638</b>
<b>119,6</b>	<b>113</b>	<b>Antall årsverk</b>	<b>151,6</b>	<b>142</b>

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

MOR			KONSERN	
2021	2020	Godtgjørelse daglig leder	2021	2020
1 915 842	1 861 526	Lønn	2 755 313	2 625 900
141 733	136 803	Pensjonskostnader	87 656	165 957
77 113	75 540	Annen godtgjørelse	190 726	21 825
<b>2 134 688</b>	<b>2 073 869</b>	<b>Total</b>	<b>3 033 695</b>	<b>2 813 682</b>
<b>Godtgjørelse styret</b>				
<b>1 024 433</b>	<b>944 172</b>	<b>Honorar styret</b>	<b>1 024 433</b>	<b>944 172</b>

Selskapets styreleder har en pensjonsavtale med Boligbyggelaget TOBB som innebærer en rett til årlig tilleggspensjon med kr 60.000 i perioden fra fylte 67 år og frem til fylte 77 år uten fratrukk for ytelser styreleder mottar fra andre ordninger. Dersom styreleder dør før eller under utbetaling av pensjon etter avtalen, skal hans etterlatte ha rett til etterlattepensjon. Det er beregnet en neddiskontert pensjonsforpliktelse med kr 603.000 pr 31.12.2021. Denne vil øke fram til pensjonstidspunktet i 2022. Det innbetales et årlig beløp til DNB ASA til kjøp av fondsandeler for dekning av forpliktelsen.

### Revisor

MOR			KONSERN	
2021	2020	Godtgjørelse revisor	2021	2020
530 945	390 738	Revisjonshonorar	820 105	659 930
350 300	77 725	Honorar andre tjenester	376 250	111 362
<b>881 245</b>	<b>468 463</b>	<b>Total</b>	<b>1 196 355</b>	<b>771 292</b>

## Note 9 Prosjekt

MOR			KONSERN	
2021	2020		2021	2020
87 301 597	65 788 644	Prosjekt inkl tomt	321 122 331	113 562 634



## Note 10 Bankinnskudd - Bundne midler

MOR			KONSERN	
2021	2020	Skattetrekkmidler	2021	2020
4 386 981	3 494 393	Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler	5 105 149	4 012 497
2021	2020	Bankinnskudd klientmidler	2021	2020
7 913	1 321 613	Klientmidler innbetaling IN ordning	7 913	1 321 613
-	1 128 000	Klientansvar IN ordning	-	1 128 000
14 561	3 927 247	Klientmidler advokat/salgsoppgjør	14 561	3 927 247
-	3 917 026	Klientansvar advokat/salgsoppgjør	-	3 917 026

## Note 11 Egenkapital

MOR			
	Andelskapital	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	369 594 055	387 606 180
Endring andelskapital	1 360 250	-	1 360 250
Årets resultat	-	17 471 333	17 471 333
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>19 372 375</b>	<b>387 065 388</b>	<b>406 437 763</b>

Antall andeler pr. 31.12 er 72 832

KONSERN				
	Andelskapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	421 955 238	19 388 976	459 356 339
Endring andelskapital	1 360 250	-	-	1 360 250
Endring minoritet	-	-	-	-
Endringer tilgang/avgang datterselskap	-	-416 990	718 726	301 736
Årets resultat	-	14 156 889	-163 764	13 993 125
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>19 372 375</b>	<b>435 695 137</b>	<b>19 943 938</b>	<b>475 011 450</b>

**Note 12** Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

<b>MOR</b>				
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021 Bokført verdi</b>	<b>2021 Gjeld etter 5 år</b>	<b>2020 Bokført verdi</b>	<b>2020 Gjeld etter 5 år</b>
Pantelån	105 237 541	-	138 258 320	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	9 531 932	1 436 932
Sum	114 754 473	1 436 932	147 790 252	41 300 885

<b>KONSERN</b>				
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>	<b>2021 Bokført verdi</b>	<b>2021 Gjeld etter 5 år</b>	<b>2020 Bokført verdi</b>	<b>2020 Gjeld etter 5 år</b>
Pantelån	290 237 541	-	388 418 202	29 500 000
Annen langsiktig gjeld	36 475 002	1 436 932	25 811 229	1 436 932
Sum	326 712 543	1 436 932	414 229 431	30 936 932

<b>MOR</b>			
<b>Pantestillelser</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Eiendeler stillet som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
Pantelån	105 237 541	Boliger og tomter	12 575 534
		Prosjekt under utførelse	87 287 044
		Aksjer og andeler i datterselskap	15 554 784
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	21 080 000
<b>Sum sikret</b>			<b>136 497 363</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 190 318 375

<b>KONSERN</b>			
<b>Pantestillelser</b>	<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>Eiendeler stillet som sikkerhet</b>	<b>Balanseført verdi pant</b>
Pantelån	290 237 541	Boliger og tomter	172 217 927
		- Prosjekt under utførelse	98 538 423
		- Aksjer og andeler i datterselskap	15 554 784
		- Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	21 080 000
<b>Sum sikret</b>			<b>307 391 134</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 190 318 375



## Note 13 Skatt

MOR			KONSERN	
2021	2020	Årets skattekostnad	2021	2020
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>				
3 426 626	4 619 984	Betalbar skatt	4 601 954	5 058 696
3 770 201	811 656	Endring i utsatt skattefordel	1 915 302	4 280 887
<b>7 196 827</b>	<b>5 431 640</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 517 256</b>	<b>9 339 583</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>				
27 004 239	32 168 239	Ordinært resultat før skatt	20 674 145	67 089 306
3 185 197	-10 028 139	Permanente forskjeller	9 926 886	-17 199 329
-17 137 278	-3 689 345	Endring i midlertidige forskjeller	-7 789 894	-29 677 501
-	-	Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 618 928	-1 959 630
<b>13 052 158</b>	<b>18 450 755</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 192 209</b>	<b>18 252 846</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>				
3 413 040	4 591 491	Betalbar skatt på årets resultat	4 601 954	5 058 696
<b>3 413 040</b>	<b>4 591 491</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 601 954</b>	<b>5 058 696</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats:</b>				
27 004 239	32 168 239	Resultat før skatt	20 674 145	67 089 306
5 940 933	7 077 013	Beregnet skatt av resultat før skatt	4 548 312	14 759 647
700 902	-2 206 191	Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 968 944	-5 420 064
<b>6 641 835</b>	<b>4 870 822</b>	<b>Sum</b>	<b>6 517 256</b>	<b>9 339 583</b>
24,6 %	15,1%	Effektiv skattesats	31,5 %	13,9 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og skattefordeler, spesifisert på type midlertidige forskjeller

2021	2020	Endring	Varige driftsmidler	2021	2020	Endring
-1 119 688	-1 946 210	-826 522	Varige driftsmidler	74 659 091	75 038 621	379 530
-5 313 312	-15 177 912	-9 864 600	Varebeholdning	22 678 575	8 200 017	-14 478 558
-6 599 264	-6 584 498	14 766	Fordringer	-6 599 264	-6 584 498	14 766
263 894	329 868	65 974	Gevinst- og tapskonto	263 894	329 868	65 974
-11 050 690	-14 250 000	-3 199 310	Avsetninger mv	-11 668 523	-15 096 767	-3 428 244
-603 000	-3 930 586	-3 327 586	Pensjonspremie/- forpliktelse	-603 000	-3 930 586	-3 327 586
<b>-24 422 060</b>	<b>-41 559 338</b>	<b>-17 137 278</b>	<b>Sum</b>	<b>78 730 773</b>	<b>57 956 655</b>	<b>-20 774 118</b>
-	-	-	Akkumulert fremførbart underskudd	-42 904 798	-41 261 306	1 643 492
4 519 738	4 519 738	-	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-58 356 120	-54 856 877	3 499 243
<b>-19 902 322</b>	<b>-37 039 600</b>	<b>-17 137 278</b>	<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-22 530 145</b>	<b>-38 161 528</b>	<b>-15 631 383</b>
<b>-4 378 511</b>	<b>-8 148 712</b>	<b>-3 770 201</b>	<b>Utsatt skattefordel (22%)</b>	<b>4 956 633</b>	<b>8 663 330</b>	<b>3 706 697</b>



## Note 14 Sikringsfondet

Alle borettslag tilknyttet TOBB er innmeldt kollektivt i sikringsfondet. Disse er sikret gjennom sikringsordningen i Boligbyggelagens finansieringsforetak. Dette gjør at borettslagene er sikret mot tap av felleskostnader. TOBB betaler premien til sikringsfondet.

MOR/KONSERN	2021	2020
Premie BBL Finans	1 724 838	1 607 484
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	6 178	259 923

## Nøkkeltall

Nøkkeltall MOR		2021	2020	2019	2018	2017
Likviditet	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	3,1	2,9	1,7	3,4	2,9
Egenkapital i % av total kapital	Egenkapital/total kapital	69,0%	63,0%	62,8%	54,3%	62,0%
Arbeidskapital i % av total kapital	Arbeidskapital/total kapital	18%	18%	9,0%	28,5%	26,1%
Brutto driftsmargin	Driftsresultat/driftsinntekter	11%	10%	11,8%	4,0%	8,9%
Driftsinntekter pr. lønnskroner	Driftsinntekter/lønn+sos.kost+andre	1,7	1,7	2,1	2,6	1,8
Driftsinntekt pr. årsverk	Driftsinntekt/årsverk	1 470 180	1 456 274	1 857 170	2 087 515	1 468 665
Driftsinntekter pr. driftskrone	Driftsinntekter/drifskostnader	1,12	1,11	1,13	1,04	1,10
Personalkostnader pr. årsverk	Lønn+sos.kost+andre/årsverk	841 955	839 608	877 094	799 326	837 151
	Antall årsverk snitt	120	113	102	108	-



BDO AS  
Kløbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

#### Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBB sitt årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 kontantstrømpoppstilling 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

### 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 29. april 2022

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget TOBB

### Konklusjon

Vi har revidert Boligbyggelaget TOBB 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonspraksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 29. april 2022

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor



-  BankID Signing  
Torbjørn Sotberg  
2022-04-29
-  BankID Signing  
Anne Morkemo  
2022-04-29
-  BankID Signing  
Catalina Elena Barbu  
2022-04-29
-  BankID Signing  
Jørn-Wiggo Bergquist  
2022-04-29
-  BankID Signing  
Jens Tore Bitnes  
2022-05-01
-  BankID Signing  
Mari Stavnesli Erlandsen  
2022-05-02
-  BankID Signing  
Torild Marie Amundsen  
2022-05-04
-  BankID Signing  
Ove André Pettersen  
2022-05-05

## Årsregnskap 2021

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Kontantstrømanalyse





## Boligbyggelaget Tobb

### Resultatregnskap

DRIFTSINNETEKTER OG -KOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	4	134 296 514	131 018 221
Medlemsinntekter		17 476 251	17 750 511
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		679 458	275 090
Inntekter i prosjekt		91 125	-
Andre inntekter		23 878 206	15 515 110
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4</b>	<b>176 421 555</b>	<b>164 558 932</b>
Varekostnader		601 281	2 734 164
Lønn og sosiale kostnader	8	101 034 550	94 875 654
Ordinære avskrivninger	3	1 216 674	685 024
Andre driftskostnader	5, 8, 14	54 051 189	49 713 955
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>156 903 695</b>	<b>148 008 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 517 860</b>	<b>16 550 136</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG -KOSTNADER</b>			
Renteinntekter		5 374 045	7 675 339
Renteinntekt fra selskap i samme konsern		2 703 872	2 306 146
Utbytte og verdiendringer		4 899 055	6 821 701
Andre finansinntekter		398 386	9 352 364
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		824 298	-
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	1 250 000
Rentekostnader		2 431 911	5 037 447
Andre finanskostnader		4 281 365	4 250 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 486 380</b>	<b>15 618 103</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 004 239</b>	<b>32 168 239</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	7 196 827	5 431 640
<b>Ordinært resultat</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		19 807 412	26 736 599
<b>Sum overføringer</b>		<b>19 807 412</b>	<b>26 736 599</b>



## Boligbyggelaget Tobb

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	4 426 911	8 148 712
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 426 911</b>	<b>8 148 712</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3	17 251 587	16 070 094
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	5 529 685	4 902 486
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>22 781 272</b>	<b>20 972 580</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler i datterselskap	1	50 938 929	45 120 179
Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	1	70 277 909	74 318 918
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 431 020	36 200 460
Lån til foretak i samme konsern	6	65 527 376	42 355 855
Andre langsiktige fordringer	7	180 770 614	216 128 195
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>403 945 848</b>	<b>414 123 608</b>
<b>Sum anleggsmidler/Langsiktige fordringer</b>		<b>431 154 031</b>	<b>443 244 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt i arbeid	9	87 301 597	65 788 644
<b>Sum varer</b>		<b>87 301 597</b>	<b>65 788 644</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 058 412	9 729 405
Andre kortsiktige fordringer	6	3 536 182	20 707 583
<b>Sum fordringer</b>		<b>22 594 594</b>	<b>30 436 988</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	4 454 061	3 629 763
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	46 230 163	72 056 100
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>46 230 163</b>	<b>72 056 100</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>160 580 414</b>	<b>171 911 495</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 734 445</b>	<b>615 156 395</b>



## Boligbyggelaget Tobb

Balanse pr. 31.12.

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	11	19 372 375	18 012 125
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11, 15	389 401 467	369 594 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>389 401 467</b>	<b>369 594 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>408 773 842</b>	<b>387 606 180</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		603 000	3 930 586
SAMFO midler		587 476	587 476
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	105 237 541	138 258 320
Gjeld til selskap i samme konsern	6	14 916 394	15 015 793
Øvrig langsiktig gjeld	12	9 516 932	9 531 932
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 670 866</b>	<b>162 806 044</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-	4 811 912
Leverandørgjeld		11 632 401	8 769 320
Betalbar skatt	13	3 461 440	4 591 491
Skyldige offentlige avgifter		13 488 367	6 548 641
Annen kortsiktig gjeld		23 517 053	35 504 744
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 099 261</b>	<b>60 226 109</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 960 603</b>	<b>227 550 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>591 734 445</b>	<b>615 156 395</b>

I styret/ledelsen for Boligbyggelaget Tobb

Jørn-Wiggo Bergquist  
styreleder

Anne Morkemo  
styremedlem

Mari Stavnesli Erlandsen  
styremedlem

Ove André Pettersen  
styremedlem

Torild Marie Amundsen  
styremedlem

Jens Tore Bitnes  
styremedlem

Catalina Elena Barbu  
styremedlem

Torbjørn Sotberg  
daglig leder

Boligbyggelaget Tobb

Side 4



## Indirekte kontantstrøm

### Boligbyggelaget Tobb

	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	27 004 239	32 168 239
Periodens betalte skatt	4 605 077	-8 772 840
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-679 458	-30 721
Tap/gevinst ved salg av aksjer	4 281 365	-5 100 818
Ordinære avskrivninger	1 216 674	685 024
Nedskrivning anleggsmidler	-	16 000
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-	1 250 000
Endring i varelager	-21 512 953	-51 547 693
Endring i kundefordringer	-9 329 007	-1 332 970
Endring i leverandørgjeld	2 863 080	-9 133 613
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter	10 177 760	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 647 318	51 926 431
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	18 063 941	10 127 039
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3 170 000	2 521 263
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5 515 838	3 172 035
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	557 800	4 830 387
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5 515 000	-20 903 716
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-7 303 038	16 724 101
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	11 300 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	587 476
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	33 135 178	-
Netto endring i kassekreditt	4 811 912	-
Endring av andelskapital	1 360 250	293 925
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-36 586 840	12 181 401
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-25 825 937</b>	<b>5 584 339</b>
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	72 056 100	66 471 761
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>	<b>46 230 163</b>	<b>72 056 100</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelser i regnskapsloven, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Leiligheter i eget eie som er for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler.

### Aksjer i datterselskap

Aksjene i datterselskap, dvs selskap med eierandel over 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

### Investering i tilknyttet selskap

Investeringer i tilknyttede selskaper, dvs. selskaper med eierandel mellom 20% og 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

### Investering i andre selskaper

Investering i andre selskaper, dvs eierandel under 20%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### Prosjekt

Prosjektene er oppført med medgåtte kostnader. Kostnadene vurderes løpende, der det antas at prosjektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stiftende borettslag eller avtalt byggekostnad, er tilsvarende beløp avskrevet. Tomter inngår i prosjekter under utførelse.

### Garantiarbeid

Garantiarbeid knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringskrav og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

### Varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Anleggskontrakter

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

### Pensjoner

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte. Se note 7 for nærmere omtale.

### Inntekter

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

### Finansinvesteringer

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

### Skattekostnaden

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan



balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

### **Kontantstrøm**

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.



## Note 1 - Datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	638 643	18 009 952	4 701 265
TOBB Byggdrift AS	1 300 000	Trondheim	100 %	1 583 186	3 764 507	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %	448 980	5 536 153	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	207	-2 901 323	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100 %	-73 977	433 027	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	-58 415	793 040	1 039 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	100 %	6 043	-1 086 696	2 340 000
Eliløkken Elendom AS	659 000	Trondheim	100 %	-868 821	-8 187 875	8 410 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100 %	1 169 610	15 156 994	5 451 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-65 196	-211 755	40 000
Være Østre Utbyggingsselskap AS	300 000	Trondheim	87,5%	-1 205 796	4 544 009	5 818 750
Overvik T1 AS	17 800 000	Trondheim	51 %	0	39 629 161	10 103 784
Sentrumsgården Næring AS *)	30 000	Trondheim	100%	-1 326 000	-1 296 000	30 000
<b>Sum eierandeler TOBB</b>				<b>248 464</b>	<b>74 183 194</b>	<b>50 968 928</b>

\*) Datter til datter (Saltnessand Utbygging AS)

Regnskapene til datterselskapene kan fås ved henvendelse til TOBB, Krambugata 1, 7005 Trondheim

Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel stemme-rett	Resultat	Bokført egenkapital pr.31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50 %	221 573	27 991 746	500 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50 %		251 363	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50 %	2 643	-989 090	0
TOBB Fossli AS	100 000	Trondheim	50 %	-6 162 962	3 551 241	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %			3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %			900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	258 850	906 720	53 290
Blekkand Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %			1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 560 000	Orkanger	35 %	1 291 090	31 173 556	10 821 491
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-135 601	4 328 583	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	0	2 194 031	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %			4 980 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	1 184 231	5 607 794	25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50 %	-1 360	-782 259	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	-73 977	433 027	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %			15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40 %	-27 076	2 385	12 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50 %		17 043 676	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-5 559	298 965	100 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25 %	363 688	1 022 623	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	-15 021	21 897 420	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	20 118 721	23 550 019	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50 %	-53 855	-117 252	15 000
TOBB Overvik 2 AS	30 000	Trondheim	50 %	-92 139	2 580 332	1 369 329
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %			15 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-867	18 969	15 000
Signaturhagen Størdal	2 230 000	Oslo	50 %		11 224 448	5 515 000
FBB Prosjekt 5 AS	30 000	Oslo	33,3%		30 000	10 000
<b>Sum eierandeler i TOBB</b>				<b>16 872 379</b>	<b>152 218 297</b>	<b>70 277 910</b>



## Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Kortsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultatført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000		10	0,001%	824 298
<b>Sum</b>						<b>4 454 061</b>

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurdert til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels-/aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler-/aksjer	TOBBs eierandel	Resultatført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybølig AS	175 000	175	1 000	7,8 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207		1	19,4%	8 416 290
Bolibyggelagens Finansforetak AS						
A aksjer	1 300 000	1 300		13,4%		13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067		20,9%		11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000		10,0 %		2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90		10,0%		0
Andre aksjer						3 961
Sentrumsforeningen						3 000
<b>Sum</b>						<b>36 431 020</b>

## Note 3 Anleggsmidler

	Bygning og tomt	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	17 687 027	10 506 417	28 193 444
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	3 938 295	1 577 543	5 515 838
- Avgang i året	2 490 542		2 490 542
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>19 134 780</b>	<b>12 083 960</b>	<b>31 218 740</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	1 616 932	5 603 936	7 220 868
+ Årets ordinære avskrivninger	266 261	950 413	1 216 674
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21</b>	<b>1 883 193</b>	<b>6 554 349</b>	<b>8 437 542</b>
Bokført verdi 01.01.21	16 070 095	4 902 481	20 972 576
+ Tilgang i året	3 938 295	1 577 543	5 515 838
- Avgang i året	2 490 542		2 490 542
- Årets avskrivning og nedskrivning	266 261	950 413	1 216 674
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>17 251 587</b>	<b>5 529 611</b>	<b>22 781 198</b>
Økonomisk levetid	0% - 10%	10% - 30%	



## Note 4 Salgsinntekter

	2021	2020
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	143 462 048	134 519 863
Eiendomsutvikling	10 151 084	6 720 035
Medlem	17 476 251	17 750 511
Advokat	5 332 171	5 568 522
<b>Sum</b>	<b>176 421 554</b>	<b>164 558 931</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	176 421 554	164 558 931
	-	-
	-	-
<b>Sum</b>	<b>176 421 554</b>	<b>164 558 931</b>

## Note 5 Leie/leasingavtaler

Utløper	Årlig leie eks mva
2021	40 000
2023	140 000
2024	50 476
2025	22 127
	<b>252 603</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	65 527 376	42 355 855
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 270 625	188 125
<b>Sum</b>	<b>66 798 001</b>	<b>42 543 980</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån fra foretak i samme konsern	14 916 394	15 015 793
Annen kortsiktig gjeld konsern	688	-
<b>Sum</b>	<b>14 917 081</b>	<b>15 015 793</b>

## Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2021	2020
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	27 317 019	22 354 348
Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	125 036 331	159 031 424
Andre fordringer	28 417 264	34 742 423
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>180 770 614</b>	<b>216 128 195</b>



## Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	75 920 717	71 985 645
Arbeidsgiveravgift	12 078 896	10 208 875
Pensjonskostnader	4 978 689	3 672 325
Andre ytelser	8 056 250	9 008 809
<b>Sum</b>	<b>101 034 550</b>	<b>94 875 654</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 119,6 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

Daglig leder	2021	2020
Lønn	1 915 842	1 861 526
Pensjonskostnader	141 733	136 803
Annen godtgjørelse	77 113	75 540
<b>Sum</b>	<b>2 134 688</b>	<b>2 073 869</b>

Selskapets styreleder har en pensjonsavtale med Boligbyggelaget TOBB som innebærer en rett til årlig tilleggspensjon med kr 60.000 i perioden fra fylte 67 år og frem til fylte 77 år uten fratrukk for ytelser styreleder mottar fra andre ordninger.

Dersom styreleder dør før eller under utbetaling av pensjon etter avtalen, skal hans etterlatte ha rett til etterlattepensjon. Det er beregnet en neddiskontert pensjonsforpliktelse med kr 603.000 pr 31.12.2021. Denne vil øke fram til pensjonstidspunktet i 2022. Det innbetales et årlig beløp til DNB ASA til kjøp av fondsandeler for dekning av forpliktelsen.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 530 945 eks. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 350 300 eks. mva.

## 8Note 9 Prosjekt

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt.

Fullføringsgrad beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

	2021	2020
Prosjekt inkl tomt	87 301 597	65 788 644

## Note 10 Bankinnskudd TOBB

Skattetrekkmidler	2021	2020
Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler	4 386 981	3 494 393

Bankinnskudd klientmidler	2021	2020
Klientmidler innbetaling IN ordning	7 913	1 321 613
Klientansvar IN ordning	-	1 128 000
Klientmidler advokat/salgsoppgjør	14 561	3 927 247
Klientansvar advokat/salgsoppgjør	-	3 917 026



## Note 11 Egenkapital TOBB

	<b>Andelskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	369 594 055	387 606 180
Endring andelskapital	1 360 250		1 360 250
Årets resultat		19 807 412	19 807 412
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>19 372 375</b>	<b>389 401 467</b>	<b>408 773 842</b>

Antall andeler pr.31.12 er 72 832..

## Note 12 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021		2020	
	Bokført verdi	Gjeld etter 5 år	Bokført verdi	Gjeld etter 5 år
Pantelån	105 237 541		138 258 320	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	9 531 932	1 436 932
<b>Sum</b>	<b>114 754 473</b>	<b>1 436 932</b>	<b>147 790 251</b>	<b>41 300 885</b>

Pantestillelse	Gjeld sikret ved pant	Etendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	105 237 541	Boliger og tomter	12 575 534
		Prosjekt under utførelse	87 287 044
		Aksjer og andeler i datterselskap	15 554 784
		Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	21 080 000
<b>Sum sikret</b>			<b>136 497 363</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskylderkausjon på totalt kr. 233 267 938



## Note 13 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 475 026	4 619 984
Endring i utsatt skattefordel	3 721 801	811 656
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 196 827</b>	<b>5 431 640</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	27 004 239	32 168 239
Permanente forskjeller	3 185 917	-10 028 139
Endring i midlertidige forskjeller	-16 917 278	-3 689 345
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>13 272 878</b>	<b>18 450 755</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 461 440	4 591 491
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 461 440</b>	<b>4 591 491</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	27 004 239	32 168 239
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 940 933	7 077 013
Skatteeffekt av permanente forskjeller	700 902	-2 206 191
<b>Sum</b>	<b>6 641 834</b>	<b>4 870 822</b>
Effektiv skattesats	24,6 %	15,1 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-1 339 688	-1 946 210	-606 522
Varebeholdning	-5 313 312	-15 177 912	-9 864 600
Fordringer	-6 599 264	-6 584 498	14 766
Gevinst – og tapskonto	263 894	329 868	65 974
Avsetninger mv	-11 050 690	-14 250 000	-3 199 310
Pensjonspremie/- forpliktelse	-603 000	-3 930 586	-3 327 586
<b>Sum</b>	<b>-24 642 060</b>	<b>-41 559 338</b>	<b>-16 917 278</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 519 738	4 519 738	-
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-20 122 322</b>	<b>-37 039 600</b>	<b>-16 917 278</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-4 426 911</b>	<b>-8 148 712</b>	<b>-3 721 801</b>

## Note 14 - Sikringsfondet

Alle borettslag tilknyttet TOBB er innmeldt kollektivt i sikringsfondet. Disse er sikret gjennom sikringsordningen i Boligbyggelagens finansieringsforetak. Dette gjør at borettslagene er sikret mot tap av felleskostnader. TOBB betaler premien til sikringsfondet.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Premie BBL Finans	1 724 838	1 607 484
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	6 178	259 923

## Note 15 Fortsatt drift

Resultatet for 2021 viser et overskudd på kr. 19 807 412 etter skatt, mot kr. 26 736 599 i 2020. Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet. Hendelsen anses dermed ikke å ha skapt vesentlig usikkerhet om foretakets evne til fortsatt drift, og årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om dette.



## Årsregnskap konsern 2021

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Kontantstrømoppstilling





## Resultat - konsern Boligbyggelaget Tobb

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		156 171 288	156 954 139
Medlemsinntekter		17 600 250	17 661 982
Inntekter i prosjekter		232 176 651	7 127 665
Annen driftsinntekt		26 580 920	22 826 120
Gevinst salg anleggsmidler		679 458	16 541 786
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4</b>	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>
Varekostnader		239 375 071	15 140 140
Lønn og sosiale kostnader	8	118 858 762	110 430 638
Avskrivinger	3	4 571 292	3 531 254
Nedskrivinger og tap på fordringer	3	1 032 375	-
Andre driftskostnader	5, 8, 14	59 173 206	56 520 494
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>423 010 706</b>	<b>185 622 526</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 197 861</b>	<b>35 489 167</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		5 194 472	7 869 014
Resultateffekt fra tilknyttede selskap		6 462 113	17 579 614
Utbytte og verdiendringer		5 281 020	6 821 701
Annen finansinntekt		840 719	10 391 405
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	1 250 000
Rentekostnader		3 020 674	5 561 595
Andre finanskostnader		4 281 365	4 250 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 476 285</b>	<b>31 600 139</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 674 145</b>	<b>67 089 306</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 517 256	9 339 583
<b>Ordinært resultat</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>14 156 889</b>	<b>57 749 723</b>
Minoritetens andel		-163 764	-24 906
<b>Majoritetens andel</b>		<b>14 320 653</b>	<b>57 774 629</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		14 156 890	57 774 629
<b>Sum disponert</b>		<b>14 156 890</b>	<b>57 774 629</b>



## Balanse - konsern Boligbyggelaget Tobb

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	13	5 005 033	8 395 535
Goodwill	3	3 686 072	5 112 938
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>8 691 105</b>	<b>13 508 473</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommer og tomter	3	244 581 453	220 969 969
Maskiner og anlegg	3	2 218 899	895 866
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5 603 188	4 971 962
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>252 403 541</b>	<b>226 837 798</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	1	97 165 315	96 622 932
Andre aksjer og andeler langsiktige	2	36 476 020	36 350 460
Andre langsiktige fordringer	7	213 009 988	267 877 611
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>346 651 323</b>	<b>400 851 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>607 745 969</b>	<b>641 197 274</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt i arbeid	9	321 122 329	113 562 634
Varelager		391 709	429 809
<b>Sum prosjekter og varer</b>		<b>321 514 038</b>	<b>113 992 443</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 115 333	12 781 224
Andre kortsiktige fordringer		14 993 016	23 501 133
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 108 349</b>	<b>36 282 357</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2	4 454 061	3 629 763
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 454 061</b>	<b>3 629 763</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	106 227 830	97 030 327
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>471 304 278</b>	<b>250 934 890</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>1 079 050 247</u></b>	<b><u>892 132 164</u></b>



## Balanse - konsern

### Boligbyggelaget Tobb

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andels og aksjekapital	11	19 372 375	18 012 125
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 372 375</b>	<b>18 012 125</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	435 695 138	421 955 238
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>435 695 137</b>	<b>421 955 238</b>
Minoritetsinteresser	11	19 943 939	19 388 976
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>475 011 451</b>	<b>459 356 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	8	603 000	3 930 586
Andre avsetninger for forpliktelser		587 476	587 476
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 190 476</b>	<b>4 518 062</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12	290 237 541	335 258 320
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	181 132 287	-
Øvrig langsiktig gjeld	12	36 475 002	25 811 229
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 844 830</b>	<b>361 069 548</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt		-	4 811 912
Leverandørgjeld		42 885 945	10 525 299
Betalbar skatt	13	4 650 354	5 058 696
Skyldig offentlige avgifter		14 995 963	6 245 773
Annen kortsiktig gjeld		32 471 227	40 546 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 003 490</b>	<b>67 188 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>604 038 796</b>	<b>432 775 825</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>1 079 050 247</u></b>	<b><u>892 132 164</u></b>

Styret i Boligbyggelaget Tobb

Jørn-Wiggo Bergquist  
styreleder

Anne Morkemo  
styremedlem

Mari Stavnesli Erlandsen  
styremedlem

Ove André Pettersen  
styremedlem

Tonild Marie Amundsen  
styremedlem

Jens Tore Bitnes  
styremedlem

Torbjørn Sotberg  
daglig leder

Catalina Elena Barbu  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm - konsern

### Boligbyggelaget Tobb

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		20 674 145	67 089 306
Periodens betalte skatt		5 058 696	9 476 931
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-679 458	-258 090
Tap/gevinst ved salg av aksjer		4 281 365	-5 100 818
Ordinære avskrivninger		4 571 292	3 531 254
Nedskrivning anleggsmidler		1 032 375	0
Endring i varelager		-207 521 595	-88 051 959
Endring i kundefordringer		-11 334 109	2 016 151
Endring i leverandørgjeld		32 360 646	-15 882 823
Resultat tilknyttet selskap		-6 462 113	-21 635 114
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		53 662 318	-32 802 817
Endring i andre tidsavgrensningsposter		18 506 399	13 780 071
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		95 967 431	-86 791 771
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		6 678 849	13 418 667
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		35 447 570	25 898 289
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		557 800	7 187 798
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		5 525 000	9 976 329
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	400 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-33 735 921	-15 668 153
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		181 132 287	37 015 508
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	11 560 923
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		45 020 779	14 783 817
Netto endring i kassekreditt		-4 811 912	68 444
Innbetalinger av egenkapital		1 360 250	293 925
Effekt av eierandeler		6 241 009	62 419 182
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		138 900 856	96 574 165
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 197 503	-5 885 759
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		97 030 327	102 916 086
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		106 227 830	97 030 327



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med bestemmelser i regnskapsloven, og er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper krever at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Leiligheter i eget eie som er for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler.

### Aksjer i datterselskap, tilknyttede selskap og konsern

Aksjene i datterselskap, dvs selskap med eierandel over 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

Investerings i tilknyttede selskaper, dvs. selskaper med eierandel mellom 20% og 50%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

### Følgende datterselskap er innarbeidet i konsernet:

Krambugata 1 AS	100 %
TOBB Byggdrift AS	100 %
Almaas Park AS	100 %
Sanna Østre AS	100 %
Sveberg Panorama AS	100 %
TOBB Boligbygg AS	100 %
Saltnessand Utbygging AS	100 %
Eliløkken Elendom AS	100 %
Lillebyen AS	100 %
Være Østre Utbyggingsselskap AS	87,5 %
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	80 %
Overvik T1 AS	51 %

### Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Nidelven Utvikling AS	50,0%
Tillerparken AS	50,0%
Grilstad Park AS	50,0%
TOBB Fossli AS	50,0%
Von Krogh Invest AS	39,4%
Munkvoll gård AS*)	7,9%
PlussPlan AS	50,0%
Blekkon Utvikling AS	25,0%
Thams Eiendomsutvikling AS	35,0%
Sjøsiden Hovde AS	50,0%
Botngård Park AS	50,0%
Overvik Lokalsenter AS	25,0%
Reinsholm Sør AS	50,0%
TBN Boligrigg AS	50,0%
Klæbu Panorama Utbygging AS	50,0%
TF Boligutvikling AS	50,0%
Reppe Bolig AS	40,0%
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	50,0%
Levanger Brygge	25,0%
Signaturhagen Stjørdal	50,0%
CTM Eiendom	25,0%
Tress Utvikling AS	40,0%
Levanger Brygge Utbygging AS	50,0%
TOBB Boligutleie 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 AS	50,0%
TOBB Overvik 1 AS	50,0%
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	50,0%

\*) TOBB eier 28,5% samlet inkludert indirekte eierskap gjennom Von Krogh Invest AS.



Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne mellomværende, internergevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

#### **Investering i andre selskaper**

Investering i andre selskaper, dvs eierandel under 20%, er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### **Prosjekt**

Prosjektene er oppført med medgåtte kostnader. Kostnadene vurderes løpende, der det antas at prosjektkostnadene ikke vil bli dekket fullt ut i stiftende borettslag eller avtalt byggekostnad, er tilsvarende beløp avskrevet. Tomter inngår i prosjekter under utførelse.

#### **Garantiarbeid**

Garantiarbeid knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetskrav og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

#### **Varige driftsmidler**

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### **Anleggskontrakter**

Anleggskontrakter regnskapsføres etter løpende avregning. Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

#### **Pensjoner**

Etter lov om OTP er selskapet pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. TOBBs pensjonsordninger tilfredsstiller kravene. TOBB har inngått en kollektiv innskuddsbasert pensjonsavtale for sine ansatte.

#### **Inntekter**

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

#### **Finansinvesteringer**

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

#### **Skattekostnaden**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

#### **Kontantstrøm**

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.



## Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

### MOR

Datterselskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel - stemmerett	Resultat	Bokført egenkapital pr. 31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Krambugata 1 AS	4 000 000	Trondheim	100 %	638 643	18 009 952	4 701 265
TOBB Byggedrift AS	1 300 000	Trondheim	100 %	1 583 186	3 764 507	8 668 487
Almaas Park AS	900 000	Trondheim	100 %	448 980	5 536 153	3 240 000
Sanna Østre AS	400 000	Trondheim	100 %	207	-2 901 323	846 642
Sveberg Panorama AS	30 000	Trondheim	100 %	-73 977	433 027	280 000
TOBB Boligbygg AS	81 000	Trondheim	100 %	-58 415	793 040	1 039 000
Saltnessand Utbygging AS	100 000	Trondheim	100 %	6 043	-1 086 696	2 340 000
Eliløkken Elendom AS	659 000	Trondheim	100 %	-868 821	-8 187 875	8 410 000
Lillebyen AS	100 000	Trondheim	100 %	1 169 610	15 156 994	5 451 000
Bjørkmyrtunet Utvikling AS	50 000	Trondheim	80 %	-65 196	-211 755	40 000
Være Østre Utbyggingsselskap	300 000	Trondheim	87,5%	-1 205 796	4 544 009	5 818 750
Overvik T1 AS	17 800 000	Trondheim	51 %	0	39 629 161	10 103 784
Sentrumsgården Næring AS *)	30 000	Trondheim	100%	-1 326 000	-1 296 000	30 000
<b>Sum eierandeler TOBB</b>				<b>248 464</b>	<b>74 183 194</b>	<b>50 968 928</b>

\*) Datter til datter (Saltnessand Utbygging AS)

Regnskapene til datterselskapene kan fås ved henvendelse til TOBB, Krambugata 1, 7005 Trondheim

### MOR

Tilknyttede selskap	Selskapets andels- /aksjekapital	Forretnings-kontor	Eierandel stemme-rett	Resultat	Bokført egenkapital pr.31.12.	Bokført verdi pr.31.12.
Nidelven Utvikling AS	200 000	Trondheim	50 %	221 573	27 991 746	500 000
Tillerparken AS	400 000	Trondheim	50 %	-61 872	251 363	750 000
Grilstad Park AS	2 500 000	Heimdal	50 %	2 643	-989 090	0
TOBB Fossli AS	100 000	Trondheim	50 %	-6 162 962	3 551 241	53 000
Von Krogh Invest AS	172 342	Trondheim	39 %			3 900 000
Munkvoll gård AS	128 241	Trondheim	8 %			900 000
PlussPlan AS	100 000	Tromsø	50 %	258 850	906 720	53 290
Blekkan Utvikling AS	10 000 000	Trondheim	25 %			1 500 000
Thams Eiendomsutvikling AS	10 560 000	Orkanger	35 %	1 291 090	31 173 556	10 821 491
Sjøsidan Hovde AS	4 400 000	Trondheim	50 %	-135 601	4 328 583	2 200 000
Botngård Park AS	2 200 000	Trondheim	50 %	0	2 194 031	1 100 000
Overvik Lokalsenter AS	20 000 000	Trondheim	25 %			4 980 102
Reinsholm Sør AS	50 000	Trondheim	50 %	1 184 231	5 607 794	25 000
TBN Boligrigg AS	30 000	Trondheim	50 %	-1 360	-782 259	15 000
Klæbu Panorama Utbygging AS	100 000	Trondheim	50 %	-73 977	433 027	521 698
TF Boligutvikling AS	30 000	Stjørdal	50 %			15 000
Reppe Bolig AS	30 000	Trondheim	40 %	-27 076	2 385	12 000
Nærøysund Eiendomsutvikling AS	600 000	Nærøysund	50 %	0	17 043 676	21 080 000
Levanger Brygge AS	100 000	Stjørdal	25 %	-5 559	298 965	100 000
CTM Eiendom AS	300 000	Klæbu	25 %	363 688	1 022 623	4 250 000
Tress Utvikling AS	60 000	Trondheim	40 %	-15 021	21 897 420	6 312 000
Levanger Brygge Utbygging AS	2 422 000	Trondheim	50 %	20 118 721	23 550 019	4 250 000
TOBB Boligutleie 1 AS	30 000	Trondheim	50 %	-53 855	-117 252	15 000
TOBB Overvik 2 AS	30 000	Trondheim	50 %	-92 139	2 580 332	1 369 329
TOBB Overvik 1 AS	45 000	Trondheim	50 %			15 000
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	30 000	Trondheim	50 %	-867	18 969	15 000
Signaturhagen Stjørdal	2 230 000	Oslo	50%		11 224 448	5 515 000
FBB Prosjekt 5 AS	30 000	Oslo	33,3%	0	30 000	10 000
<b>Sum eierandeler i TOBB</b>				<b>16 810 507</b>	<b>152 218 297</b>	<b>70 277 910</b>

### KONSERN



Tilknyttede selskap	Anskaffelses- kostnad	Egenkapital ved anskaffelse	Inngående balanse 1.1/ kjøp 2021	Eier- andel	Resultat andel	Utbytte/ nedskrivning/ kapital- endring	Utgående balanse 31.12.
Nidelven Utvikling AS	500 000	1 000 000	13 895 087	50,0%	110 787		14 005 874
Tillerparken AS	1 500 000	3 000 000	161 325	50,0%	-30 936		130 389
Grilstad Park AS	1 250 000	30 000 000		50,0%	1 322		
TOBB Fossli AS	53 000	100 000	4 857 102	50,0%	-3 081 481		1 775 621
Von Krogh Invest AS *)	3 900 000	-	3 342 650	39,4%			3 342 650
Munkvoll gård AS	900 000	10 110 138	447 777	7,9%			447 777
PlussPlan AS	53 290	100 000	327 225	50,0%	129 425		456 650
Blekkan Utvikling AS	1 500 000	6 000 000	1 097 038	25,0%			1 097 038
Thams Eiendomsutvikling AS	2 363 636	5 194 804	14 014 014	35,0%	451 882	-7 000 000	7 465 896
Sjøsidan Hovde AS	4 000 000	8 000 000	2 240 094	50,0%	-67 801		2 172 293
Botngård Park AS	1 100 000	2 200 000	1 105 016	50,0%			1 105 016
Overvik Lokalsenter AS	4 980 102	20 060 311	4 418 846	25,0%			4 418 846
Reinsholm Sør AS	25 000	25 000	2 214 566	50,0%	592 116		2 806 682
TBN Boligrigg AS	15 000	30 000	0	50,0%	-680		
Klæbu Panorama Utbygging AS	50 000	-	796 849	50,0%	-36 989		759 860
TF Boligutvikling AS	15 000	149 901	748 139	50,0%			748 139
Reppe Bolig AS	12 000	30 000	12 823	40,0%	-10 830		1 993
Nærøysund Eiendomsutv AS	21 080 000	17 043 011	21 086 340	50,0%			21 086 340
Levanger Brygge	100 000	400 000	50 421	25,0%	-1 390		49 031
Være Østre Utbyggingsselskap	3 325 000	300 000	6 052 776	50,0%			
CTM Eiendom	4 250 000	599 004	4 284 983	25,0%	90 922	-80 000	4 295 905
Tress Utvikling AS	6 312 000	13 000	6 271 776	40,0%	-6 008		6 265 768
Levanger Brygge Utbygging AS	4 250 000		7 834 944	50,0%	10 059 361		17 894 305
TOBB Boligutleie 1 AS	15 000	20 000	0	50,0%	-26 928		
TOBB Overvik 2 AS	1 369 329	2 738 658	1 336 235	50,0%	-46 070		1 290 165
TOBB Overvik 1 AS	15 000	30 000	2 395	50,0%	-109 155		
TOBB Overvik 2 Utbygging AS	15 000	30 000	14 515	50,0%	-434		14 081
Signaturhagen Stjørdal	15 000	30 000		50,0%		5 515 000	5 515 000
Gulvfag Norge AS	10 000	40 000	10 000	25,0%			10 000
FBB Prosjekt 5 AS	10 000	30 000		33,3%		10 000	10 000
<b>Sum eierandeler tilkn. selskap</b>			<b>96 622 936</b>		<b>8 017 113</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>97 165 319</b>

\*) Von Krogh Invest AS eier 52,29% av aksjene i Munkvoll Gård AS

## Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

### MOR / KONSERN

Kortsiktig plassering	Selskapets andels- /aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler- /aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
DNB ASA	16 287 990 000	1 628 799 000		10	0,001%	824 298
<b>Sum</b>						<b>824 298</b>

Aksjene i DNB ASA er kortsiktig plassering og derfor vurdert til kurs pr.31.12.

Langsiktig plassering	Selskapets andels- /aksjekapital	Totalt antall andeler-/aksjer	Pålydende andeler- /aksjer	TOBBs eierandel	Resultat ført verdiendring i år	Bokført verdi 31.12
Storbybolig AS	750 000		1 000	14,3 %		20 000
BBL Datakompetanse AS	4 788 207	4 788 207	1	10,44%		8 185 730
Bolbyggelagens Finansforetak AS:						
A aksjer	1 300 000	1 300		13,4%		13 937 769
B aksjer	98 067 000	98 067		20,9%		11 550 000
Oreid Eiendom AS	100 000	1 000		10,0 %		2 500 000
Prora Boligprosjekter AS	30 000	90		10,0%		0
Andre aksjer						3 961
Sentrumsforeningen						3 000
Andeler i Lillebyen BRL						150 000
<b>Sum</b>						<b>36 476 020</b>



## Note 3 Anleggsmidler

### MOR

	Bygning og tomt	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	17 687 027	10 506 417	28 193 444
+ Tilgang i året	3 938 295	1 577 543	5 515 838
- Avgang i året	2 490 542		2 490 542
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>19 134 780</b>	<b>12 083 960</b>	<b>31 218 740</b>
Akkumulerte avskrivninger pr.01.01.21	1 616 932	5 603 936	7 220 868
+ Årets ordinære avskrivninger	266 261	950 413	1 216 674
<b>= Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21</b>	<b>1 883 193</b>	<b>6 554 349</b>	<b>8 437 542</b>
Bokført verdi 01.01.21	16 070 095	4 902 481	20 972 576
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>17 251 587</b>	<b>5 529 611</b>	<b>22 781 198</b>
Avskrivningssatser lineære	0 -10%	10 -30%	

### KONSERN

	Bygning og tomt	Driftsløsøre, inventar ol	Maskiner, transportmidler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	237 462 238	10 730 297	3 753 311	7 134 332	259 080 178
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	31 920 952	1 632 867	1 893 751		35 447 570
- Avgang i året	6 600 542		78 307		6 678 849
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>262 782 648</b>	<b>12 363 164</b>	<b>5 568 755</b>	<b>7 134 332</b>	<b>287 848 899</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.21	13 144 874	5 758 339	2 543 878	2 021 395	23 468 486
+ Årets ordinære avskrivninger	1 650 377	1 001 637	492 413	1 426 866	4 571 293
+ Årets nedskrivninger	1 032 375				1 032 375
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21</b>	<b>15 827 626</b>	<b>6 759 976</b>	<b>3 036 291</b>	<b>3 448 261</b>	<b>29 072 154</b>
<b>Bokført verdi 01.01.21</b>	<b>220 969 969</b>	<b>4 971 958</b>	<b>895 868</b>	<b>5 112 938</b>	<b>231 950 733</b>
+ Tilgang i året	32 894 752	1 632 867	1 893 751		36 421 370
- Avgang i året	6 600 516		78 307		6 678 823
- Årets avskrivning og nedskrivning	2 682 752	1 001 637	492 413	1 426 866	5 603 668
<b>Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>244 581 453</b>	<b>5 603 188</b>	<b>2 218 899</b>	<b>3 686 072</b>	<b>256 089 612</b>
Avskrivningssatser lineære	0 - 10%	10 - 30%	10 -30%	20%	

## Note 4 Salgsinntekter

### Pr.virksomhetsområde

MOR	2021	2020	KONSERN	2021	2020
	143 462 048	134 519 863	Drift, administrasjon og forvaltning av eiendom	172 301 915	170 388 845
	10 151 084	6 716 035	Eiendomsutvikling	238 715 480	27 772 364
	17 476 251	17 750 511	Medlem	17 470 251	17 750 511
	5 332 171	5 568 522	Advokat	4 720 921	5 199 972
	<b>176 421 554</b>	<b>164 554 931</b>	<b>SUM SALGSINTEKTER</b>	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>

### Geografisk fordeling

MOR	2021	2020	KONSERN	2021	2020
	176 421 554	164 554 931	Norge	433 208 567	221 111 692
	<b>176 421 554</b>	<b>164 554 931</b>	<b>SUM SALGSINTEKTER</b>	<b>433 208 567</b>	<b>221 111 692</b>



### Note 5 Leie/leasingavtaler

MOR		KONSERN	
Utløper	Årlig leie eks mva	Utløper	Årlig leie eks mva
2021	40 000	2021	215 044
2022		2022	394 728
2023	140 000	2023	255 529
2024	50 476	2024	188 188
2025	22 127	2025	129 231
	<b>252 603</b>		<b>1 182 720</b>

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

#### MOR

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	70 047 114	46 875 593
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 270 625	188 125
<b>Sum</b>	<b>71 317 739</b>	<b>47 063 718</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	14 916 394	15 015 793
Annen kortsiktig gjeld konsern	688	
<b>Sum</b>	<b>14 917 082</b>	<b>15 015 793</b>

### Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

MOR		KONSERN		
2021	2020	2021	2020	
27 317 019	22 354 348	Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	35 325 750	47 783 646
125 036 331	159 031 424	Ansvarlig lån til tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	125 320 694	159 059 932
28 417 264	34 742 423	Andre langsiktige fordringer	52 363 544	61 034 033
<b>180 770 614</b>	<b>216 128 196</b>	<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>213 009 988</b>	<b>267 877 611</b>



## Note 8 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

MOR		KONSERN			
2021	2020	LØNNSKOSTNADER	2021	2020	
75 920 717	71 985 645	Lønninger	90 580 948	84 959 959	
12 078 896	10 208 875	Arbeidsgiveravgift	14 334 996	12 043 213	
4 978 689	3 672 325	Pensjonskostnader	5 723 692	4 230 757	
8 056 250	9 008 809	Andre ytelser	8 219 127	9 196 709	
<b>101 034 552</b>	<b>94 875 654</b>	<b>Total</b>	<b>118 858 763</b>	<b>110 430 638</b>	
119,6	113	Antall årsverk	151,6	142	

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

MOR		KONSERN			
2021	2020	Godtgjørelse daglig leder	2021	2020	
1 915 842	1 861 526	Lønn	2 755 313	2 625 900	
141 733	136 803	Pensjonskostnader	87 656	165 957	
77 113	75 540	Annen godtgjørelse	190 726	21 825	
<b>2 134 688</b>	<b>2 073 869</b>	<b>Total</b>	<b>3 033 695</b>	<b>2 813 682</b>	
		Godtgjørelse styret			
1 024 433	944 172	Honorar styret	1 024 433	944 172	

Selskapets styreleder har en pensjonsavtale med Boligbyggelaget TOBB som innebærer en rett til årlig tilleggspensjon med kr 60.000 i perioden fra fylte 67 år og frem til fylte 77 år uten fratrekk for ytelser styreleder mottar fra andre ordninger. Dersom styreleder dør før eller under utbetaling av pensjon etter avtalen, skal hans etterlatte ha rett til etterlattepensjon. Det er beregnet en neddiskontert pensjonsforpliktelse med kr 603.000 pr 31.12.2021. Denne vil øke fram til pensjonstidspunktet i 2022. Det innbetales et årlig beløp til DNB ASA til kjøp av fondsandeler for dekning av forpliktelsen.

### Revisor

MOR		KONSERN			
2021	2020	Godtgjørelse revisor	2021	2020	
530 945	390 738	Revisjonshonorar	820 105	659 930	
350 300	77 725	Honorar andre tjenester	376 250	111 362	
<b>881 245</b>	<b>468 463</b>	<b>Total</b>	<b>1 196 355</b>	<b>771 292</b>	

## Note 9 Prosjekt

Prosjekter regnskapsføres etter løpende avregningsmetode.

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad og andel av prosjektet som er solgt.

Fullføringsgrad beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

MOR		KONSERN			
2021	2020	Prosjekt inkl tomt	2021	2020	
87 301 597	65 788 644		321 122 331	113 562 634	



## Note 10 Bankinnskudd - Bundne midler

<b>MOR</b>		<b>KONSERN</b>			
2021	2020	<b>Skattetrekkmidler</b>		2021	2020
4 386 981	3 494 393	Av saldoen utgjør bundne skattetrekkmidler		5 105 149	4 012 497
		<b>Bankinnskudd klientmidler</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
7 913	1 321 613	Klientmidler innbetaling IN ordning		7 913	1 321 613
	1 128 000	Klientansvar IN ordning			1 128 000
14 561	3 927 247	Klientmidler advokat/salgsoppgjør		14 561	3 927 247
	3 917 026	Klientansvar advokat/salgsoppgjør			3 917 026

## Note 11 Egenkapital

<b>MOR</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	369 594 055	387 606 180
Endring andelskapital	1 360 250		1 360 250
Årets resultat		17 471 333	17 471 333
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>19 372 375</b>	<b>387 065 388</b>	<b>406 437 763</b>

Antall andeler pr. 31.12 er 72 832

<b>KONSERN</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritetsinteresser</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital pr. 31.12.2020	18 012 125	421 955 238	19 388 976	459 356 339
Endring andelskapital	1 360 250			1 360 250
Endring minoritet				
Endringer tilgang/avgang datterselskap		-416 990	718 726	301 736
Årets resultat		14 156 889	-163 764	13 993 125
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>19 372 375</b>	<b>435 695 137</b>	<b>19 943 938</b>	<b>475 011 450</b>



## Note 12 Langsiktig gjeld/pantestillelser og garantier

### MOR

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021 Bokført verdi	2021 Gjeld etter 5 år	2020 Bokført verdi	2020 Gjeld etter 5 år
Pantelån	105 237 541		138 258 320	39 863 953
Annen langsiktig gjeld	9 516 932	1 436 932	9 531 932	1 436 932
<b>Sum</b>	<b>114 754 473</b>	<b>1 436 932</b>	<b>147 790 252</b>	<b>41 300 885</b>

### KONSERN

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2021 Bokført verdi	2021 Gjeld etter 5 år	2020 Bokført verdi	2020 Gjeld etter 5 år
Pantelån	290 237 541		388 418 202	29 500 000
Annen langsiktig gjeld	36 475 002	1 436 932	25 811 229	1 436 932
<b>Sum</b>	<b>326 712 543</b>	<b>1 436 932</b>	<b>414 229 431</b>	<b>30 936 932</b>

### MOR

Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	105 237 541	Boliger og tomter Prosjekt under utførelse Aksjer og andeler i datterselskap Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	12 575 534 87 287 044 15 554 784 21 080 000
<b>Sum sikret</b>			<b>136 497 363</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 190 318 375

### KONSERN

Pantestillelser	Gjeld sikret ved pant	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balanseført verdi pant
Pantelån	290 237 541	Boliger, tomter og bygginger Prosjekt under utførelse Aksjer og andeler i datterselskap Aksjer og andeler i tilknyttede selskap	172 217 927 98 538 423 15 554 784 21 080 000
<b>Sum sikret</b>			<b>307 391 134</b>

Boligbyggelaget TOBB har avgitt selvskyldnerkausjon på totalt kr. 190 318 375



## Note 13 Skatt

MOR		KONSERN	
2021	2020	2021	2020
		<b>Årets skattekostnad</b>	
		Resultatført skatt på ordinært resultat:	
3 426 626	4 619 984	Betalbar skatt	4 650 354
3 770 201	811 656	Endring i utsatt skattefordel	1 866 902
<b>7 196 827</b>	<b>5 431 640</b>	<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 517 256</b>
		Skattepliktig inntekt:	
27 004 239	32 168 239	Ordinært resultat før skatt	20 674 145
3 185 197	-10 028 139	Permanente forskjeller	9 926 886
-17 137 278	-3 689 345	Endring i midlertidige forskjeller	-7 789 894
		Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 618 928
<b>13 052 158</b>	<b>18 450 755</b>	<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 192 209</b>
		Betalbar skatt i balansen:	
3 461 440	4 591 491	Betalbar skatt på årets resultat	4 650 354
<b>3 461 440</b>	<b>4 591 491</b>	<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 650 354</b>
		Beregning av effektiv skattesats	
27 004 239	32 168 239	Resultat før skatt	20 674 145
5 940 933	7 077 013	Beregnet skatt av resultat før skatt	4 548 312
700 902	-2 206 191	Skatteeffekt av permanente forskjeller	1 968 944
<b>6 641 835</b>	<b>4 870 822</b>	<b>Sum</b>	<b>6 517 256</b>
24,6 %	15,1 %	Effektiv skattesats	31,5 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og skattefordeler, spesifisert på type midlertidige forskjeller

2021	2020	Endring	Varige driftsmidler	2021	2020	Endring
-1 119 688	-1 946 210	-826 522	Varige driftsmidler	74 439 091	75 038 621	599 530
-5 313 312	-15 177 912	-9 864 600	Varebeholdning	22 678 575	8 200 017	-14 478 558
-6 599 264	-6 584 498	14 766	Fordringer	-6 599 264	-6 584 498	14 766
263 894	329 868	65 974	Gevinst – og tapskonto	263 894	329 868	65 974
-11 050 690	-14 250 000	-3 199 310	Avsetninger mv	-11 668 523	-15 096 767	-3 428 244
-603 000	-3 930 586	-3 327 586	Pensjonspremie/- forpliktelse	-603 000	-3 930 586	-3 327 586
<b>-24 422 060</b>	<b>-41 559 338</b>	<b>-17 137 278</b>	<b>Sum</b>	<b>78 510 773</b>	<b>57 956 655</b>	<b>-20 554 118</b>
			Akkumulert fremførbart underskudd	-42 904 798	-41 261 306	1 643 492
4 519 738	4 519 738	-	Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-58 356 120	-54 856 877	3 499 243
<b>-19 902 322</b>	<b>-37 039 600</b>	<b>-17 137 278</b>	<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-22 750 145</b>	<b>-38 161 528</b>	<b>-15 411 383</b>
<b>-4 378 511</b>	<b>-8 148 712</b>	<b>-3 770 201</b>	<b>Utsatt skattefordel (22%)</b>	<b>5 005 033</b>	<b>8 395 535</b>	<b>3 390 502</b>

## Note 14 - Sikringsfondet

Alle borettslag tilknyttet TOBB er innmeldt kollektivt i sikringsfondet. Disse er sikret gjennom sikringsordningen i Boligbyggelagens finansieringsforetak. Dette gjør at borettslagene er sikret mot tap av felleskostnader. TOBB betaler premien til sikringsfondet.

### MOR / KONSERN

	2021	2020
Premie BBL Finans	1 724 838	1 607 484
Tapte felleskostnader og andre leier dekket av TOBB	6 178	259 923