



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 730 406
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBOHUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Russervegen 5
7652 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Winge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 59 042 579 | 20 808 335 |
| Annen driftsinntekt | | 336 000 | 309 000 |
| Sum inntekter | | 59 378 579 | 21 117 335 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 44 950 001 | 18 153 257 |
| Annen driftskostnad | 2 | 475 523 | 837 964 |
| Sum kostnader | | 45 425 524 | 18 991 221 |
| Driftsresultat | | 13 953 055 | 2 126 114 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 2 851 714 | 5 265 |
| Sum finansinntekter | | 2 851 714 | 5 265 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | | 22 000 |
| Annen finanskostnad | | 698 341 | 621 896 |
| Sum finanskostnader | | 698 341 | 643 896 |
| Netto finans | | 2 153 373 | -638 631 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 16 106 428 | 1 487 483 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | 2 917 782 | 327 797 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 13 188 646 | 1 159 686 |
| Årsresultat | | 13 188 646 | 1 159 686 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 8 | 7 000 000 | |
| Overføringer annen egenkapital | 8 | 6 188 646 | 1 159 686 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 13 188 646 | 1 159 686 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 1 868 353 | 3 079 250 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 868 353 | 3 079 250 |
| Sum anleggsmidler | | 1 868 353 | 3 079 250 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 3, 6 | 15 677 972 | 23 399 671 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 22 384 557 | 786 000 |
| Andre fordringer | 5 | 8 987 887 | 82 500 |
| Sum fordringer | | 31 372 444 | 868 500 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 7 074 488 | 1 320 034 |
| Sum omløpsmidler | | 54 124 904 | 25 588 205 |
| SUM EIENDELER | | 55 993 257 | 28 667 455 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | -15 041 | -15 041 |
| Sum innskutt egenkapital | | 14 959 | 14 959 |
| Opptjent egenkapital | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 8 | 15 074 155 | 8 885 509 |
| Sum opptjent egenkapital | | 15 074 155 | 8 885 509 |
| Sum egenkapital | | 15 089 114 | 8 900 468 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 22 872 536 | 9 425 304 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 7 719 857 | 8 112 469 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 30 592 393 | 17 537 773 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 592 393 | 17 537 773 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 162 166 | 62 872 |
| Betalbar skatt | 7 | 2 917 782 | 327 797 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 231 802 | 1 838 545 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 | 10 311 750 | 2 229 214 |
| Sum gjeld | | 40 904 143 | 19 766 987 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 55 993 257 | 28 667 455 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 753955

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 730 406
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBOHUS UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Russervegen 5
7652 VERDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Winge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.09.2021



Organisasjonsnr: 914 730 406
NORDBOHUS UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 59 042 579 | 20 808 335 |
| Annen driftsinntekt | | 336 000 | 309 000 |
| Sum inntekter | | 59 378 579 | 21 117 335 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 44 950 001 | 18 153 257 |
| Annen driftskostnad | 2 | 475 523 | 837 964 |
| Sum kostnader | | 45 425 524 | 18 991 221 |
| Driftsresultat | | 13 953 055 | 2 126 114 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 2 851 714 | 5 265 |
| Sum finansinntekter | | 2 851 714 | 5 265 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | | 22 000 |
| Annen finanskostnad | | 698 341 | 621 896 |
| Sum finanskostnader | | 698 341 | 643 896 |
| Netto finans | | 2 153 373 | -638 631 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | 2 917 782 | 327 797 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 13 188 646 | 1 159 686 |
| Årsresultat | | 13 188 646 | 1 159 686 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 8 | 7 000 000 | |
| Overføringer annen egenkapital | 8 | 6 188 646 | 1 159 686 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 13 188 646 | 1 159 686 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 22 872 536 | 9 425 304 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 7 719 857 | 8 112 469 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 30 592 393 | 17 537 773 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 592 393 | 17 537 773 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 162 166 | 62 872 |
| Betalbar skatt | 7 | 2 917 782 | 327 797 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 231 802 | 1 838 545 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 | 10 311 750 | 2 229 214 |
| Sum gjeld | | 40 904 143 | 19 766 987 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 55 993 257 | 28 667 455 |



Organisasjonsnr: 914 730 406
NORDBOHUS UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 100.00 | 300.00 | 30000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Bygg Holding AS | 100.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 100.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 32514.00 | 20768.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 22016.00 | 26101.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 54530.00 | 46869.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Note

4

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Einervegen AS | 50.00% | 50.00% | 3284190.00 | 290825.00 |
| Sentrum Eiendom AS | 50.00% | 50.00% | -65570.00 | -125145.00 |

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Nordbohus Utvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Nordbohus Utvikling AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 59 042 579 | 20 808 335 |
| Annen driftsinntekt | | 336 000 | 309 000 |
| Sum driftsinntekter | | <u>59 378 579</u> | <u>21 117 335</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 44 950 001 | 18 153 257 |
| Annen driftskostnad | 2 | 475 523 | 837 964 |
| Sum driftskostnader | | <u>45 425 524</u> | <u>18 991 221</u> |
| Driftsresultat | | <u>13 953 055</u> | <u>2 126 114</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 2 851 714 | 5 265 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 0 | 22 000 |
| Annen finanskostnad | | 698 341 | 621 896 |
| Netto finansposter | | <u>2 153 373</u> | <u>-638 631</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>16 106 428</u> | <u>1 487 483</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 7 | <u>2 917 782</u> | <u>327 797</u> |
| Årsresultat | | <u>13 188 646</u> | <u>1 159 686</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | 8 | 7 000 000 | 0 |
| Overføringer annen egenkapital | 8 | 6 188 646 | 1 159 686 |
| Sum disponert | | <u>13 188 646</u> | <u>1 159 686</u> |



Nordbohus Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | <u>1 868 353</u> | <u>3 079 250</u> |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>1 868 353</u> | <u>3 079 250</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>1 868 353</u> | <u>3 079 250</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | 3, 6 | <u>15 677 972</u> | <u>23 399 671</u> |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 22 384 557 | 786 000 |
| Andre fordringer | 5 | <u>8 987 887</u> | <u>82 500</u> |
| Sum fordringer | | <u>31 372 444</u> | <u>868 500</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>7 074 488</u> | <u>1 320 034</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>54 124 904</u> | <u>25 588 205</u> |
| Sum eiendeler | | <u>55 993 257</u> | <u>28 667 455</u> |



Nordbohus Utvikling AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 30 000 | 30 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | <u>-15 041</u> | <u>-15 041</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>14 959</u> | <u>14 959</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 8 | <u>15 074 155</u> | <u>8 885 509</u> |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>15 074 155</u> | <u>8 885 509</u> |
| Sum egenkapital | | <u>15 089 114</u> | <u>8 900 468</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 22 872 536 | 9 425 304 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | <u>7 719 857</u> | <u>8 112 469</u> |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>30 592 393</u> | <u>17 537 773</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 162 166 | 62 872 |
| Betalbar skatt | 7 | 2 917 782 | 327 797 |
| Annen kortsiktig gjeld | | <u>7 231 802</u> | <u>1 838 545</u> |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 | <u>10 311 750</u> | <u>2 229 214</u> |
| Sum gjeld | | <u>40 904 143</u> | <u>19 766 987</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>55 993 257</u> | <u>28 667 455</u> |

31. desember 2020
Verdal, 25. august 2021


Tor Arne Storhaug
daglig leder og styremedlem


Bjørn Winge
styreleder



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

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

Anleggskontrakter

Selskapets prosjekter håndteres etter fullført kontrakts prinsipp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Ytelser til ledende personer

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

| <i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| Revisjon | 32 514 | 20 768 |
| Andre tjenester | 22 016 | 26 101 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varer

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tomteområder | 10 389 412 | 17 862 208 |
| Byggeutgifter, bygg under oppføring | 4 888 560 | 5 537 463 |
| | 0 | 0 |
| Sum | <u>15 277 972</u> | <u>23 399 671</u> |

Note 4 - Tilknyttet selskap

| Selskap | Anskaffelses- år | Kontor | Eier- andel | Stemme- andel | Resultat 2020 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|--------------------|---------------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Einervegen AS | 2018 | Verdal | 50 % | 50 % | 290 825 | 3 284 190 | 1 300 000 |
| Sentrum Eiendom AS | 2018 | Skogn | 50 % | 50 % | -125 145 | -65 570 | 534 353 |
| Sum | | | | | <u>165 680</u> | <u>3 218 620</u> | <u>1 834 353</u> |

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

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Andre fordringer | 4 657 387 | 0 |
| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
| Annen kortsiktig gjeld | 151 250 | 1 821 250 |
| Langsiktig konserngjeld | <u>7 719 857</u> | <u>8 112 469</u> |
| Sum | <u>7 871 107</u> | <u>9 933 719</u> |

Note 6 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tomte- og byggelån | 22 872 536 | 9 425 304 |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
| Tomter og utbyggingsprosjekter | 15 677 972 | 23 399 671 |
| Del av tomter og utbyggingsprosjekter pantsatt for | 0 | 0 |
| Sum | <u>15 677 972</u> | <u>26 074 921</u> |



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|---|------------------|----------------|
| Betalbar skatt | 2 917 782 | 327 797 |
| Årets totale skattekostnad | <u>2 917 782</u> | <u>327 797</u> |

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 16 106 428 | 1 487 483 |
| Permanente forskjeller | -3 678 | 2 505 |
| Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | <u>-2 840 103</u> | <u>0</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>13 262 647</u> | <u>1 489 988</u> |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 2 917 782 | 327 797 |

Note 8 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 30 000 | -15 041 | 8 885 509 | 8 900 468 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 13 188 646 | 13 188 646 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | -7 000 000 | -7 000 000 |
| <u>Egenkapital 31.12.2020</u> | <u>30 000</u> | <u>-15 041</u> | <u>15 074 155</u> | <u>15 089 114</u> |



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 300 kr | 30 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-----------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Bygg Holding AS | 100 | 100 % | 100 % |



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Hamnegata 20, NO-7714 Steinkjer

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

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordbohus Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbohus Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap som viser ett overskudd på kr. 13 188 646 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

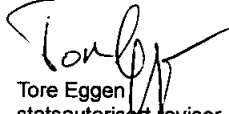
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Steinkjer, 26. august 2021
ERNST & YOUNG AS



Tore Eggen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordbohus Utvikling AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

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

Anleggskontrakter

Selskapets prosjekter håndteres etter fullført kontrakts prinsipp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Ytelser til ledende personer

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

| <i>Bokført godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Revisjon | 32 514 | 20 768 |
| Andre tjenester | 22 016 | 26 101 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varer



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Tomteområder | 10 389 412 | 17 862 208 |
| Byggeutgifter, bygg under oppføring | 4 888 560 | 5 537 463 |
| | 0 | 0 |
| Sum | 15 277 972 | 23 399 671 |

Note 4 - Tilknyttet selskap

| Selskap | Anskaffelses- | | Eier- andel | Stemme- andel | Resultat 2020 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|--------------------|---------------|--------|----------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|
| | år | Kontor | | | | | |
| Einervegen AS | 2018 | Verdal | 50 % | 50 % | 290 825 | 3 284 190 | 1 300 000 |
| Sentrum Eiendom AS | 2018 | Skogn | 50 % | 50 % | -125 145 | -65 570 | 534 353 |
| Sum | | | | | 165 680 | 3 218 620 | 1 834 353 |

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

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Andre fordringer | 4 657 387 | 0 |
| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
| Annen kortsiktig gjeld | 151 250 | 1 821 250 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 719 857 | 8 112 469 |
| Sum | 7 871 107 | 9 933 719 |

Note 6 - Pant og garantier

| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Tomte- og byggelån | 22 872 536 | 9 425 304 |
| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2020 | 2019 |
| Tomter og utbyggingsprosjekter | 15 677 972 | 23 399 671 |
| Del av tomter og utbyggingsprosjekter pantsatt for | 0 | 0 |
| Sum | 15 677 972 | 26 074 921 |



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Betalbar skatt | 2 917 782 | 327 797 |
| Årets totale skattekostnad | 2 917 782 | 327 797 |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 16 106 428 | 1 487 483 |
| Permanente forskjeller | -3 678 | 2 505 |
| Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter | -2 840 103 | 0 |
| Årets skattegrunnlag | 13 262 647 | 1 489 988 |
| Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag | 2 917 782 | 327 797 |

Note 8 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|------------------------|---------------------|---|------------------------------|------------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 30 000 | -15 041 | 8 885 509 | 8 900 468 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 13 188 646 | 13 188 646 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | -7 000 000 | -7 000 000 |
| Egenkapital 31.12.2020 | 30 000 | -15 041 | 15 074 155 | 15 089 114 |



Nordbohus Utvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|---------------|------------------|--------------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 300 kr | 30 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-----------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Bygg Holding AS | 100 | 100 % | 100 % |