



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	942 510 969
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PLANOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Grandfjæra 28 6415 MOLDE

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bernt Ove Vågsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.03.2022

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, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 626 955	67 522 955
Annen driftsinntekt		39 239 674	3 225 557
Sum inntekter		49 866 629	70 748 512
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-22 971 258	42 055 000
Varekostnad		53 991 208	6 846 633
Lønnskostnad	1	8 314 824	8 232 877
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	190 757	200 577
Annen driftskostnad	1	7 510 387	8 138 345
Sum kostnader		47 035 918	65 473 432
Driftsresultat		2 830 711	5 275 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	841 941	2 700 000
Annen renteinntekt		4 400	
Annen finansinntekt		159 738	248 064
Sum finansinntekter		1 006 079	2 948 064
Annen finanskostnad		5 103 324	3 898 719
Sum finanskostnader		5 103 324	3 898 719
Netto finans		-4 097 246	-950 656
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 266 535	4 324 425
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-426 000	379 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		-840 535	3 944 790
Årsresultat		-840 535	3 944 790
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-840 535	3 944 790



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		-840 535	3 944 790
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9, 9, 9		
Konsernbidrag	9, 9		
Udekket tap	9, 9		
Avsatt til annen egenkapital	9		3 944 790
Overført fra annen egenkapital	9	-840 535	
Sum overføringer og disponeringer		-840 535	3 944 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 056 618	999 168
Sum immaterielle eiendeler		1 056 618	999 168
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	57 734 303	65 011 768
Maskiner og anlegg	5, 7	5 000	21 185
Skip og flytende installasjoner	5, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 7	87 687	160 258
Sum varige driftsmidler		57 826 989	65 193 211
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	34 516 343	
Lån til foretak i samme konsern	3	1 846 565	
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	2 815 616	11 373 675
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	3 525 450	8 112 622
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
Andre langsiktige fordringer			991 898
Sum finansielle anleggsmidler		43 715 874	21 490 094
Sum anleggsmidler		102 599 481	87 682 473
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7	113 094 109	90 122 854
Sum varer		113 094 109	90 122 854
Fordringer			
Kundefordringer	3, 7	1 455 814	1 146 333
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7, 11	44 125 360	5 732 142
Andre kortsiktige fordringer	3	3 576 932	2 879 317
Konsernfordringer		1 675 226	
Sum fordringer		50 833 332	9 757 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4	30 716	30 716
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
Sum investeringer		30 716	30 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	391 683	14 222 882
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		391 683	14 222 882
Sum omløpsmidler		164 349 841	114 134 244
SUM EIENDELER		266 949 321	201 816 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	9	9 500 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital		16 198 433	14 891 757
Sum innskutt egenkapital		26 698 433	25 391 757

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	53 610 639	54 451 174
Sum opptjent egenkapital		53 610 639	54 451 174

Sum egenkapital

80 309 072 **79 842 931**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	1	1 962 500	1 962 500
Utsatt skatt	6		
Sum avsetninger for forpliktelser		1 962 500	1 962 500

Annen langsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	116 900 000	102 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	3		3 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 900 000	106 100 000
Sum langsiktig gjeld		118 862 500	108 062 500
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	56 430 660	
Leverandørgjeld	3	4 287 060	2 006 846
Betalbar skatt	6		1 904 880
Skyldig offentlige avgifter		770 385	911 088
Utbytte	9		
Annen kortsiktig gjeld	3	6 289 643	9 088 472
Sum kortsiktig gjeld		67 777 749	13 911 287
Sum gjeld		186 640 249	121 973 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 949 321	201 816 717



Årsregnskap 2021 Planor Bolig AS



Resultatregnskap

Planor Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		10 626 955	67 522 955
Annen driftsinntekt		39 239 674	3 225 557
Sum driftsinntekter		49 866 629	70 748 512
Varekostnad		53 991 208	6 846 633
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-22 971 258	42 055 000
Lønnskostnad	1	8 314 824	8 232 877
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	190 757	200 577
Annen driftskostnad	1	7 510 387	8 138 345
Sum driftskostnader		47 035 918	65 473 432
Driftsresultat		2 830 711	5 275 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	841 941	2 700 000
Annen renteinntekt		4 400	0
Annen finansinntekt		159 738	248 064
Annen finanskostnad		5 103 324	3 898 719
Resultat av finansposter		-4 097 246	-950 656
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 266 535	4 324 425
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-426 000	379 635
Årsresultat		-840 535	3 944 790
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	9	0	3 944 790
Overført fra annen egenkapital	9	840 535	0
Sum overføringer		-840 535	3 944 790



Balanse Planor Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	1 056 618	999 168
Sum immaterielle eiendeler		1 056 618	999 168
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	57 734 303	65 011 768
Maskiner og anlegg	5, 7	5 000	21 185
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 7	87 687	160 258
Sum varige driftsmidler		57 826 989	65 193 211
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	34 516 343	0
Lån til foretak i samme konsern	3	1 846 565	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	2 815 616	11 373 675
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	3 525 450	8 112 622
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
Andre langsiktige fordringer		0	991 898
Sum finansielle anleggsmidler		43 715 874	21 490 094
Sum anleggsmidler		102 599 481	87 682 473
Omløpsmidler			
Varer	7	113 094 109	90 122 854
Fordringer			
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7, 11	44 125 360	5 732 142
Kundefordringer	3, 7	1 455 814	1 146 333
Andre kortsiktige fordringer	3	3 576 932	2 879 317
Konsernfordringer		1 675 226	0
Sum fordringer		50 833 332	9 757 792
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	30 716	30 716
Sum investeringer		30 716	30 716
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	391 683	14 222 882
Sum omløpsmidler		164 349 841	114 134 244
Sum eiendeler		266 949 321	201 816 717

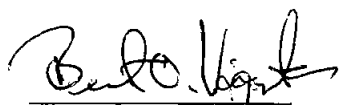


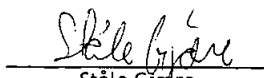
Balanse

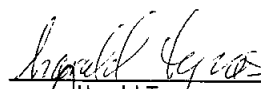
Planor Bolig AS

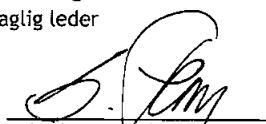
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	9	9 500 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital		16 198 433	14 891 757
Sum innskutt egenkapital		26 698 433	25 391 757
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	53 610 639	54 451 174
Sum opptjent egenkapital		53 610 639	54 451 174
Sum egenkapital		80 309 072	79 842 931
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	1	1 962 500	1 962 500
Sum avsetning for forpliktelser		1 962 500	1 962 500
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	116 900 000	102 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	3 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		116 900 000	106 100 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	56 430 660	0
Leverandørgjeld	3	4 287 060	2 006 846
Betalbar skatt	6	0	1 904 880
Skyldig offentlige avgifter		770 385	911 088
Annen kortsiktig gjeld	3	6 289 643	9 088 472
Sum kortsiktig gjeld		67 777 749	13 911 287
Sum gjeld		186 640 249	121 973 787
Sum egenkapital og gjeld		266 949 321	201 816 717

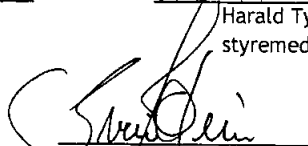
Molde, 2/13-2022
Styret i Planor Bolig AS


Bernt Ove Vågsæter
Daglig leder


Ståle Gjære
styremedlem


Harald Tynes
styremedlem


Sveinung Andreas Flem
styreleder


Svein Joar Øien
styremedlem



Indirekte kontantstrøm KONTANTSTRØMANALYSE

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-1 266 535	4 324 425
- Periodens betalte skatt		1 904 880	2 240 094
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-2 548 557
+ Ordinære avskrivninger		190 757	200 577
+/- Endring i varelager		-22 971 255	-19 962 854
+/- Endring i kundefordringer		-38 702 700	82 169 232
+/- Endring i leverandørgjeld		2 280 214	-489 700
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 653 417	-10 704 204
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-53 720 981	50 748 826
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		12 301 050	4 619 335
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		5 125 585	15 565 276
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		34 516 343	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-27 340 878	-10 945 941
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		35 600 000	0
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		54 714 884	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		24 800 000	26 031 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	2 522 790
+/- Netto endring i kassekreditt		1 715 776	-2 859 185
- Utbetalinger av konsernbidrag		0	387 494
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		67 230 660	-31 800 469
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-13 831 199	8 002 415
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		14 222 882	6 220 466
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		391 683	14 222 882



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak.

Selskapet inngår i konsern med Christie Partner AS som morselskap. Planor Bolig AS er dermed unntatt fra å utarbeide eget konsernregnskap i medhold av regnskapslovens 3-7. Alt salg i selskapet er til norske kunder.

Bruk av estimater

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden i henhold til inngåtte leiekontrakter

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til prosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall er usikker, vil kun inntekter som kan estimeres pålitelig inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.



Noter til regnskapet 2021

Varer

Varebeholdningen består av ikke oppstartede prosjekter samt prosjekter i egenregi. Varer under tilvirkning vurderes til det laveste av variabel tilvirkningskost og antatt salgsverdi. Når det inngås kontrakter på egenregiprojekter vurderes disse prosjektene som anleggskontrakter.

Fordringer

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

Pensjoner

Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Selskapet har også en pensjonsforpliktelse overfor daglig leder som tas over driften. Det henvises i den forbindelse til note 1.

Skatt

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 og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Skatt på avgitt konsernbidrag er ført direkte mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld. I tillegg har selskapet garantier overfor kunder etter Lov om bustadoppføring.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	6 576 437	6 333 050
Arbeidsgiveravgift	1 015 262	983 319
Pensjonskostnader	359 422	354 555
Andre ytelser	363 703	561 953
Sum	8 314 824	8 232 877

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 9 9

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 639 549	0
Styrehonorar	0	140 000
Annen godtgjørelse	11 066	0
Sum	1 650 615	140 000

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP/ Pensjon

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

Det er i.h.t. avtale avsatt kr -1 962 500 i fremtidig pensjonsforpliktelse til daglig leder. Beløpet er inkl. arbeidsgiveravgift.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 142 526,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	76 417
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	44 735
Andre tjenester	21 374
Sum honorar til revisor	142 526

Note 2 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler	391 683	365 651



Noter til regnskapet 2021

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper

	2021	2020
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	1 846 565	0
Lån til tilknyttet selskap	3 525 450	8 112 622
Kundefordringer konsernselskap	60 000	0
Kundefordringer tilknyttet selskap	687 677	915 089
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	3 500 000	2 700 000
<u>Kortsiktige konsernfordringer</u>	<u>1 675 226</u>	<u>0</u>
Sum	11 294 918	11 727 711
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	3 300 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	2 125 000
<u>Sum</u>	<u>0</u>	<u>5 425 000</u>

Note 4 Aksjer datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i andre foretak m.v.

Firma	Forretnings- konto	Balansført verdi	Eierande/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Molde Utvikling AS	Molde	859 616	33 %	-432 771	4 692 381
Elvegata 9-11 AS	Molde	156 000	50 %	76 141	1 420 598
Sentrumsbyen Molde AS	Molde	1 011 900	6,70 %	619 698	14 270 307
Gåseid Utvikling AS	Molde	1 800 000	50 %	14 431 214	974 430
<u>Grand Fiære Utvikling AS</u>	<u>Molde</u>	<u>34 516 343</u>	<u>51,72 %</u>	<u>115 751</u>	<u>66 677 961</u>

Aksjene i Molde Utvikling AS har opprinnelig kostpris på kr 5.859.616,-. Aksjene er tidligere nedskrevet med kr 5 mill.

Det er mottatt utbytte fra Gåseid Utvikling AS med kr 6 150 000 i 2021. I tillegg er det Gåseid Utvikling AS satt av utbytte for 2021 hvor Planor Bolig AS sin andel utgjør kr 3 250 000. Summen av dette utgjør kr 9 400 000, hvorav kr 841 941 er resultatført, mens det resterende er ført som reduksjon av kostpris.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	66 372 768	92 779	408 274	66 873 821
Tilgang	5 125 585	0	0	5 125 585
<u>Avgang</u>	<u>-12 301 050</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-12 301 050</u>
Anskaffelseskost 31.12	59 197 303	92 779	408 274	59 698 356
Akk. avskrivninger 01.01	-714 000	-71 594	-248 015	-1 033 609
Akk. nedskrivning 01.01.	-647 000	0	0	-647 000
Årets avskrivninger	-102 000	-16 185	-72 572	-190 757
<u>Årets nedskrivning</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Balansført verdi 31.12	57 734 303	5 000	87 687	57 826 989

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Saldo
Økonomisk levetid	2 - 4 år	5 år	3 - 5 år

Planor Bolig AS

Side 9



Noter til regnskapet 2021

Note 6 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 904 880
Endring i utsatt skattefordel	-426 000	-1 525 245
Skattekostnad ordinært resultat	-426 000	379 635
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 266 535	4 324 425
Permanente forskjeller	-669 830	-2 598 810
Endring i midlertidige forskjeller	-4 452 079	6 932 930
Mottatt konsernbidrag	1 675 226	0
Skattepliktig inntekt	-4 713 217	8 658 545
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-368 550	1 904 880
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	368 550	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	1 904 880

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-538 836	-662 749	-123 912
Tilvirkningskontrakter	983 899	2 750 014	1 766 115
Varebeholdning	1 552 212	-4 631 368	-6 183 580
Fordringer	-50 000	-49 611	389
Gevinst - og tapskonto	355 632	444 542	88 910
Avsetninger mv	-430 000	-430 000	0
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 962 500	-1 962 500	0
Sum	-89 594	-4 541 672	-4 452 079
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 713 217	0	4 713 217
Avskåret rentefradrag	-1 201 750	-1 201 750	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 201 750	1 201 750	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 802 811	-4 541 672	261 139
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 056 618	-999 168	57 450



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Selskapet har en ubenyttet kassakreditt med en trekkramme på 10.000.000.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	173 330 660	102 800 000
Sum	173 330 660	102 800 000

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	57 734 303	65 011 768
Maskiner og anlegg	5 000	21 185
Driftsløsøre, inventar og utstyr	87 687	160 258
Aksjer i tilknyttet selskap	1 800 000	10 358 059
Lager av varer og annen beholdning	113 094 109	90 122 854
Opptjent ikke fakturerte prosjektinntekter	44 125 360	5 732 142
Kundefordringer	1 455 814	1 146 333
Sum	218 302 272	172 552 598

Selskapet har stilt bankgaranti etter Lov om bustadoppføring overfor sine kunder.

	2021	2020
Garantiforpliktelser sikret i bank	21 117 225	17 857 675

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Planor Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Christie Partner AS	1 000	100,0	100,0

Alle aksjer er i samme klasse og gir lik stemmerett i generalforsamlingen. Selskapet er 100 % eid av Christie Partner AS. Konsernregnskap utarbeides av morselskapet i konsernet, Christie Partner AS, med forretningskontor i Molde. Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til selskapets forretningskontor.



Noter til regnskapet 2021

Note 9 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	9 500 000	14 891 757	54 451 174	79 842 931
Mottatt konsernbidrag			1 306 676		1 306 676
Årets resultat				-840 535	-840 535
Pr 31.12	1 000 000	9 500 000	16 198 433	53 610 639	80 309 072

NOTE 10 Transaksjoner med konsernselskaper

	2021	2020
Salg til konsernselskaper	411 875	96 000

Beløpene er inkl. mva.

Note 11 Tilvirkningskontrakter

Igangværende anleggskontrakter

Totalt utført produksjon	44 125 360
Påløpte kontraktskostnader	43 141 461
Estimert kontraktfortjeneste	983 900

Opptjente ikke fakturerte inntekter utgjør kr 44 125 360



STYRETS ÅRSBERETNING 2021

Planor Bolig AS, org.nr. 942 510 969

Virksomhetens art og tilholdssted

Planor Bolig AS er et ingeniør- og entreprenørfirma innen bygg og anlegg.

Selskapets virksomhet foregår i Molde og Ålesund, med hovedkontor i Molde.

Selskapet har lang erfaring innen sin bransje og foreliggende prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn på nye prosjekter.

Redegjørelse for årsregnskapet

På tross av usikkerheten rundt covid 19 viruset er etterspørselen etter nye boliger fortsatt bra. Omsetningen i selskapet var i 2021 ca 21 MNOK lavere enn i 2020 og årsresultatet er ca 5,6 MNOK lavere, før skatt. Nedgang i omsetning må ses i lys av få boliger for salg og stor aktivitet i datterselskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var ca. -53,7 MNOK, som har sammenheng med økte fordringer og varelager på prosjekter som var i arbeid, men ikke ferdigstilt ved årsskiftet. De samlede investeringene i selskapet i 2021 var tilgang 5,1 MNOK ref. note 5.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 390.000 per 31.12.21, en nedgang på MNOK 13,8 fra året før.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 36 % av samlet gjeld i selskapet. Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 266.949.321. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 30 %, sammenlignet med 39 % pr. 31.12.2020.

Fremtidig utvikling

Selskapets prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn i nye prosjekter. Markedsutviklingen de neste årene forventes å være stabil. Selskapet har etablert en langsiktig strategi som skal sikre grunnlag for både fortsatt vekst og positiv resultatutvikling.

Overordnet om målsetting og strategi

Planor Bolig AS er i begrenset grad eksponert for finansiell risiko. Målsettingen er hele tiden å avdemppe den finansielle risikoen mest mulig. Selskapets nåværende strategi innbefatter bruk av finansielle instrumenter ved behov. Planor Bolig AS er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

Markedsrisiko

Endringer i rentenivået vil kunne påvirke privatpersoners økonomi og derved etterspørsel etter boliger i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Brutto kundefordringer på balansedagen utgjør totalt MNOK 1,5.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilstrekkelig, men har stadig fokus på tiltak som kan bidra til å bedre denne.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Side 1 av 2



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Planor Bolig AS:

Avsatt konsernbidrag	0
Annen egenkapital	-840.535
Totalt disponert	-840.535

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 0,8 % i 2021. Selskapet vil arbeide videre med å redusere antall sykedager.

Det har ikke vært tilfeller av skader eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet vurderes å være godt. En stabil arbeidsstab bekrefter dette.

Samarbeidet mellom ledelsen og ansatte er konstruktivt og bidrar positivt til driften.

Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er noe lavt representert. Av selskapets 6 ansatte er 1 kvinne.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet ønsker å bidra til å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. En har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke, eller gjør annen skade på miljøet, mer enn det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Forsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulig ansvar overfor selskapet og eventuelle tredjepersoner.

Molde, 02.03.2022

Sveinung Flem
Styreleder

Harald Tynes
Styremedlem

Ståle Gjære
Styremedlem

Bernt Ove Vågsøter
Styremedlem/daglig leder

Svein Joar Øien
Styremedlem



BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Planor Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Planor Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Molde, 2. mars 2022

BDO AS

Jan Inge Torset

statsautorisert revisor