



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	976 746 996
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	I-BOLIG AS
Forretningsadresse:	Balder alle 2 2060 GARDERMOEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Bjørn Martin Akre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2021

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12	43 648 860	204 784 734
Annen driftsinntekt		120 814	100 000
Sum inntekter		43 769 674	204 884 734
Kostnader			
Kontraktskostnader			144 402 055
Lønnskostnad	7, 8	31 737 967	29 446 799
Avskrivning	3	204 000	214 414
Annen driftskostnad	7	11 009 423	9 181 243
Sum kostnader		42 951 390	183 244 512
Driftsresultat		818 284	21 640 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	4	4 000 000	39 940
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	4		
Annen renteinntekt		98 958	165 863
Annen finansinntekt		128 969	984 702
Sum finansinntekter		4 227 927	1 190 505
Annen rentekostnad		26 100	165 688
Sum finanskostnader		26 100	165 688
Netto finans		4 201 827	1 024 818
Ordinært resultat før skattekostnad		5 020 111	22 665 040
Skattekostnad på ordinært resultat	9	443 840	4 763 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 576 271	17 901 481
Årsresultat		4 576 271	17 901 481
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 576 271	17 901 481
Totalresultat		4 576 271	17 901 481



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	10		15 000 000
Avsatt til (fra) annen egenkapital	10	4 576 271	2 901 481
Sum overføringer og disponeringer		4 576 271	17 901 481



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	168 649	365 723
Sum varige driftsmidler		168 649	365 723
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	47 808 665	
Lån til foretak i samme konsern	4	510 000	510 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	85 500	85 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 11		5 323 496
Sum finansielle anleggsmidler		48 404 165	5 918 996
Sum anleggsmidler		48 572 814	6 284 719
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6		83 046 192
Fordringer			
Kundefordringer	6	794 119	3 499 280
Utført ikke fakturert produksjon	5, 6		105 278 000
Andre kortsiktige fordringer	11	4 350 817	2 850 495
Krav på innbetaling av selskapskapital	11	26 754 731	
Sum fordringer		31 899 666	111 627 775
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	4 890 559	5 863 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 890 559	5 863 714
Sum omløpsmidler		36 790 225	200 537 681
SUM EIENDELER		85 363 039	206 822 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 694 aksjer á kr 1 000)	1, 10	1 694 000	1 694 000
Sum innskutt egenkapital		1 694 000	1 694 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	56 582 562	52 016 860
Sum opptjent egenkapital		56 582 562	52 016 860
Sum egenkapital		58 276 562	53 710 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8		
Utsatt skatt	9	6 512 818	6 283 372
Sum avsetninger for forpliktelser		6 512 818	6 283 372
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		6 512 818	6 283 372
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		98 534 957
Leverandørgjeld		11 711 203	10 293 177
Betalbar skatt	9	214 394	2 031 786
Skyldige offentlige avgifter		4 175 962	4 363 258
Utbytte	10		15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	4 472 101	16 604 989
Sum kortsiktig gjeld		20 573 660	146 828 167
Sum gjeld		27 086 478	153 111 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 363 039	206 822 400



ÅRSBERETNING 2020 I-BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Som følge av en «drop-down-fisjon» i 2020 hvor eiendom og egenregiproduksjon er utskilt i eget selskap (i-Bolig Eiendom AS) er virksomhetens drift endret til et rent entreprenørselskap som leverer fremmedregitjenester.

Virksomheten drives fra Gardermoen med nedslagsfelt i kommunene på Romerike.

FORTSATT DRIFT

Styret er av den oppfatning at forutsetning for fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultat for 2020 og budsjetter for 2021.

Covid -19 har ikke medført endringer for bedriftens planlagte drift fremover.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i bedriften har vært avtakende i 2020 i forhold til 2019. Bedriften arbeider systematisk for å begrense sykefravær i størst mulig grad.

Det har ikke forekommet alvorlige uhell eller arbeidsulykker i løpet av året.

YTRE MILJØ

Alt avfall fra byggeplasser kildesorteres. Virksomhetens belastning av forurensning på ytre miljø anses som minimal.

FREMTIDIG UTVIKLING

Aktiviteten antas å være stabil fra 2020 til 2021. Det aller meste av omsetningen i 2021 vil komme fra produksjon til i-Bolig Eiendom AS.

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko anses som lav. Selskapet er fast leverandør av tjenester til i-Bolig Eiendom AS og er vesentlig påvirket av driften i / tilgang på prosjekter fra I-Bolig Eiendom AS.

Risikoen for at våre forbindelser ikke har evne til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser anses som lav, og det har historisk sett vært lite tap på fordringer. Kredittrisiko og likviditetsrisiko anses som lav. Covid -19 medfører økt markedsrisiko. En vil følge nøye med på markedsutviklingen fremover.

Bedriftens evne til egenfinansiering anses som tilfredsstillende.

RESULTAT OG BALANSE

Som følge av drop-down-fisjonen er det lite hensiktsmessig å sammenligne 2020-resultatet med 2019-resultatet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2020.

Driftsresultatet ble kr 0,8 mill. Dette er kr 55,6 mill lavere enn kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter. Forskjellen skyldes i hovedsak effekten av fusjonen med kr 52,1 mill.

Omsetningen i 2020 for i-Bolig ble kr 43 769 674.

Selskapets årsresultat etter skatt ble kr 4 576 271.

Egenkapitalandelen i selskapet på ca. 68,3 %. Selskapets soliditet og likviditet er vurdert som tilfredsstillende.



I-bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	2020	2019
Salgsinntekt	12	43 648 860	204 784 734
Annen driftsinntekt		120 814	100 000
Sum driftsinntekt		43 769 674	204 884 734
Kontraktskostnader		0	144 402 055
Lønnskostnad	7, 8	31 737 967	29 446 799
Avskrivning	3	204 000	214 414
Annen driftskostnad	7	11 009 423	9 181 243
Sum driftskostnad		42 951 390	183 244 512
Driftsresultat		818 284	21 640 222
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern	4	4 000 000	39 940
Annen renteinntekt		98 958	165 863
Annen finansinntekt		128 969	984 702
Annen rentekostnad		-26 100	-165 688
Ordinært resultat før skattekostnad		5 020 111	22 665 040
Skattekostnad på ordinært resultat	9	443 840	4 763 559
Årsresultat		4 576 271	17 901 481
Disponering av årsresultatet			
Avsatt utbytte	10	0	15 000 000
Avsatt til (fra) annen egenkapital	10	4 576 271	2 901 481
Sum disponert		4 576 271	17 901 481



I-bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	3	<u>168 649</u>	<u>365 723</u>
Sum varige driftsmidler		<u>168 649</u>	<u>365 723</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	47 808 665	0
Investering i felles kontrollert virksomhet	4	510 000	510 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	85 500	85 500
Lån til felles kontrollert virksomhet	4, 11	0	5 323 496
Sum finansielle anleggsmidler		<u>48 404 165</u>	<u>5 918 996</u>
Sum anleggsmidler		<u>48 572 814</u>	<u>6 284 719</u>
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	0	83 046 192
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	794 119	3 499 280
Utført ikke fakturert produksjon	5, 6	0	105 278 000
Andre kortsiktige fordringer	11	4 350 817	2 850 495
Konsernfordringer	11	<u>26 754 731</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>31 899 666</u>	<u>111 627 775</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	4 890 559	5 863 714
Sum omløpsmidler		<u>36 790 225</u>	<u>200 537 681</u>
SUM EIENDELER		<u>85 363 039</u>	<u>206 822 400</u>



I-bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital (1 694 aksjer á kr 1 000)	1, 10	<u>1 694 000</u>	<u>1 694 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 694 000</u>	<u>1 694 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	<u>56 582 562</u>	<u>52 016 860</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>56 582 562</u>	<u>52 016 860</u>
Sum egenkapital		<u>58 276 562</u>	<u>53 710 860</u>
GJELD			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	<u>6 512 818</u>	<u>6 283 372</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 512 818</u>	<u>6 283 372</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	98 534 957
Leverandørgjeld		11 711 203	10 293 177
Betalbar skatt	9	214 394	2 031 786
Skyldige offentlige avgifter		4 175 962	4 363 258
Utbytte	10	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>4 472 101</u>	<u>16 604 989</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>20 573 660</u>	<u>146 828 167</u>
Sum gjeld		<u>27 086 478</u>	<u>153 111 539</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>85 363 039</u>	<u>206 822 400</u>

Gardermoen , 15.04.2021

Tom Arild Johansen
styreleder

Odd Arild Dahlum
styremedlem

Jan Børresen
styremedlem

Bjørn Martin Akre
styremedlem/daglig leder



Kontantstrømpoppstilling I-Bolig AS

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	5 020 111	22 665 040
Periodens betalte skatt	-2 031 786	-1 389 782
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	-128 969	-1 084 702
Avskrivninger	204 000	214 414
Endring i prosjekter	0	-31 592 302
Endring i kundefordringer	-851 537	27 552 357
Endring i vareleverandørgjeld	1 418 026	2 773 610
Endring i andre tidsavgrensingsposter	667 340	837 974
Effekt av fisjon	52 103 356	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	56 400 541	19 976 609
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	14 599	100 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-21 525	0
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	5 323 496	347 850
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	128 969	1 024 702
Utbetalinger ved kjøp av aksjer / konsernbidrag til DS	-47 808 665	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-42 363 126	1 472 552
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	0	-10 743 662
Innbetalinger av egenkapital	40 677 127	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	-40 687 697	0
Utbetalinger av utbytte	-15 000 000	-10 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-15 010 570	-20 743 662
Netto kontantstrøm for perioden	-973 155	705 500
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	5 863 714	5 158 216
Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	4 890 559	5 863 714
Bankinnskudd pr. 31.12.	4 890 559	5 863 714
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	500 000	500 000



I-Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

1

Regnskapsprinsipper

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

Fisjon og kapitalforhøyelse

I-Bolig AS (org.nr 976 746 996, overdragende selskap) har med virkning fra 01.01.2020 utfisjonert sin egenregvirksomhet til I-Bolig Hjelpeleselskap AS (org.nr 925 696 722, overtakende selskap). I-Bolig Hjelpeleselskap AS er deretter fusjonert med I-Bolig Eiendom AS (org.nr 925 700 495) i en trekantfusjon med kapitalforhøyelse i I-Bolig AS. Transaksjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Alt salg skjer til kunder på Romerike og tilhørende kommuner.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med levetiden for driftsmidlet.

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Varebeholdninger / Anlegg under utførelse

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt klassifiseres under fordringer som utført ikke fakturert produksjon. Anlegg under utførelse er vurdert etter løpende avregningsmetoden. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonene kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Garantiarbeider

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede bygg 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 kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Pensjoner / Pensjonsforpliktelser

Selskapet er tilknyttet innskuddsbasert AFP avtale. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leasingavtale. Ved operasjonell leasing kostnadsføres leasingleien direkte. I-Bolig AS har kun operasjonell leasing.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode utlignes og nettoføres.

Kontantstrømpoppstillingen

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd og kontanter. For å synliggjøre kontantstrømmene fra reell drift i 2020 er effekten av fisjonen samlet på én linje. Denne posten består av overdratte verdier knyttet til prosjektene (dvs. varelager, opptjent ikke fakturert inntekt, forkudd fra kunder), samt gjeld til kredittinstitusjoner, og mellomregning ifm fisjonen.



I-Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

2

Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

	Antall	Pålydende	Bokført
	1 694	1 000	1 694 000
Aksjonærer		Aksjer	Eierandel
JoDa Holding AS		1 356	80 %
Bjørn Akre AS		169	10 %
Jan Børresen		169	10 %
Totalt antall aksjer	1 694		100 %

Styremedlem Tom Arild Johansen eier 100 % av aksjene i Tom A. Johansen AS som igjen eier 51 % av aksjene i JoDa Holding AS. Styremedlem Odd Arild Dahlum eier 100 % av aksjene i Odd Arild Dahlum AS som eier 49 % av aksjene i JoDa Holding AS. Daglig leder Bjørn Martin Akre eier 100% av aksjene i Bjørn Akre AS.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Tom A. Johansen AS. Konsernregnskapet kan fåes utlevert hos morselskapets forretningskontor på Ottestad (Statsminister Otto Blehrs veg 54, 2312 Ottestad).

Note 2 Bundne Midler

	2020	2019
I posten bankinnskudd inngår bundne midler med:		
skattetrekk	1 364 094	1 225 358
prosjektmidler	-	2 208 340

Note 3 Varige driftsmidler

	Maskiner og transportmidler	Utstyr og inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	725 891	2 562 960	3 288 851
Tilgang d.å.	-	21 525	21 525
Avgang d.å.	-	14 599	14 599
Anskaffelseskost 31.12.	725 891	2 569 886	3 295 777
Akk. ordinære avskrivninger	725 891	2 401 236	3 127 127
Bokført verdi 31.12.	-	168 649	168 649
Årets ordinære avskrivninger	-	204 000	204 000
Økonomisk levetid	5 år	3 - 8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Selskapet har følgende kostnader knyttet til leie:		2020	2019
Husleie		725 747	584 408
Transportmidler		1 100 177	1 198 885
Utstyr		116 712	8 552

	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Selskapets egenkapital 2020	Selskapets resultat 2020	Bokført verdi
Datterselskap					
I-Bolig Eiendom AS	Jessheim	100 %	58 529 956	10 731 861	47 808 665
Sum DS					47 808 665
Tilknyttet selskap					
Nordbo Element AS	Hamar	40 %	4 968 713	273 506	85 500
Sum TS					85 500
Felleskontrollert virksomhet					
Øvre Romerike Boligutvikling AS	Råholt	50 %	47 220 740	10 454 340	510 000
Sum FKV					510 000

I-Bolig AS har i 2020 inntektsført kr 4.000.000 i utbytte fra FKV. I 2019 var det ingen inntektsførte utbytter. Regnskapet til Nordbo Element er ikke vedtatt p.t.



I-Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

3

	2020	2019
Varebeholdning - bygg under arbeid, tomter og tekniske anlegg	-	83 046 192
Opptjent ikke fakturert produksjon	-	105 278 000
Forskudd fra kunder (inkludert i annen kortsiktig gjeld)	-	(10 931 148)
Sum anlegg under utførelse	-	177 393 044
Samlet varekostnad på anlegg under utførelse utgjør pr. 31.12.	-	476 504 887

Utført ikke fakturert produksjon er presentert på egen regnskapslinjen under fordringer i regnskapet.
Forskudd fra kunder er klassifisert under annen kortsiktig gjeld.

	2020	2019
Gjeld sikret med pant:		
- Gjeld til kreditinstitusjoner	-	98 534 957
Som sikkerhet for gjelden har banken pant i de eiendommer der byggene oppføres.		
Garantier:		
- Garantier pr. 31.12.	-	30 894 000
Garantiene er stilt av selskapets bankforbindelse og IAM Insurance AS, og er sikret ved pant i varelager og kundefordringer. Garantiene står i I-Bolig sitt navn pr 31.12, men vil i løpet av 2021 bli formelt overført til I-Bolig Eiendom AS.		
Bokført verdi av pantsatte eiendeler:		
	2020	2019
- Anlegg under utførelse (jfr note 5)	-	177 393 044
- Kundefordringer	794 119	4 895 482
Sum	794 119	182 088 526

	2020	2019
Lønninger	26 140 946	24 188 170
Arbeidsgiveravgift	4 163 678	3 818 821
Pensjonskostnader	1 012 807	787 061
Andre lønnsrelaterte ytelser	420 537	652 747
Sum	31 737 967	29 446 799

Sysselsatte årsverk	37	35
---------------------	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 559 746	133 328
Pensjonsutgifter	60 431	
Annen godtgjørelse	123 048	

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital

	2020	2019
Revisor		
Kostnadsført godtgjørelse til revisor fordeler seg slik (inkl. ikke fraдрagsført MVA):		
- Revisjon, inkludert teknisk bistand regnskap	190 000	185 200
- Skatterådgivning, inkludert teknisk bistand skattemelding	11 500	10 800
- Annen bistand	151 905	79 630
Sum godtgjørelse til revisor	353 405	275 630

Det eksisterer ingen egen avtale om bonus for daglig leder. Det finnes ingen avtale om etterlønn eller lignende i tilfelle endring eller opphør av stillingen til daglig leder eller styreleder.
Det er pr 31.12.2020 ingen lån til øvrige ansatte.



I-Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

4

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Ordningen omfatter i alt 38 personer. Det er i 2020 kostnadsført kr 998 223 vedrørende OTP. I 2019 var tilsvarende kostnad kr 779 235.

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

	2020	Korrigert 2019	Fisjonseffekt	2019
Midlertidige forskjeller				
Varige driftsmidler	(177 529)	(101 663)	-	(101 663)
Tilvirkningskontrakter	-	-	29 705 863	29 705 863
Fordringer	(44 617)	(44 617)	-	(44 617)
Fisjonsfordring	29 705 863	29 705 863	(29 705 863)	-
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-	-	(1 000 000)	(1 000 000)
Netto midlertidige forskjeller	29 483 717	29 559 583	(1 000 000)	28 559 583
3 % på inntektsført avsatt utbytte fra tilknyttet selskap	120 000	1 198	-	1 198
Andre forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-	(1 000 000)	1 000 000	-
Grunnlag utsatt skatt	29 603 717	28 560 781	-	28 560 781
Utsatt skatt 22%	6 512 818	6 283 372	-	6 283 372

	2020	2019
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	5 020 111	22 665 040
Permanente forskjeller	(4 121 457)	(989 695)
Grunnlag for årets skattekostnad	898 654	21 675 345
Endring i midlertidige resultatforskjeller	75 866	(12 439 953)
Fremførbart skattemessig underskudd	-	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	974 520	9 235 393
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	974 520	9 235 393

	2020	2019
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	214 394	2 031 786
Sum betalbar skatt	214 394	2 031 786
Endring i utsatt skatt	229 446	2 731 773
Skattekostnad (22 % av grunnlag for årets skattekostnad)	443 840	4 763 559

Avstemming av skattekostnaden		
Årsresultat x gj.snitt nominell skattesats	1 104 424	4 986 309
Regnskapsført skattekostnad	443 840	4 763 559
Differanse	660 584	222 750

Forklaring		
Permanente forskjeller	(906 721)	217 734
Skattemessig effekt av fisjon	220 000	-
Endring MF på inntektsført avsatt utbytte	26 136	5 017
Sum	(660 584)	222 750

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	1 694 000	52 016 860	53 710 860
Kapitalnedsettelse ved fisjon	(566 248)	(40 687 697)	(41 253 945)
Kapitalforhøyelse ved trekanfusjon	566 248	40 677 127	41 243 375
Årets resultat	-	4 576 271	4 576 271
Avsatt utbytte	-	-	-
Egenkapital 31.12	1 694 000	56 582 562	58 276 562

	Andre Fordringer	
	2020	2019
I-Bolig Eiendom AS	26 754 731	-
Nordbo Element AS	4 050	-
Øvre Romerike Boligutvikling AS	4 374 383	5 323 496
Sum	31 133 164	5 323 496



I-Bolig AS

Noter til årsregnskapet 2020

5

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 7 og mellomværende med TS og FKV er omtalt i note 11.

	2020	2019
Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer fra TS	-	4 954 595
Sum kjøp fra nærstående	-	4 954 595
Salg av varer og tjenester		
Entreprenørtjenester til datter	41 757 529	-
Utleie til FKV	1 891 331	1 161 235
Sum salg til nærstående	43 648 860	1 161 235
Renteinntekter fra FKV	43 934	152 150



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Børresen, Jan	BANKID	2021-04-15 13:58
Dahlum, Odd Arild	BANKID_MOBILE	2021-04-15 14:12
Johansen, Tom A.	BANKID_MOBILE	2021-04-15 13:40
Akre, Bjørn Martin	BANKID_MOBILE	2021-04-15 12:32

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i I-Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert I-Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - I-Bolig AS



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 med revisjonen 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringskikk i Norge.

Hamar, 15. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard Haug Løvlien
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Løvlien, Vegard Haug	BANKID_MOBILE	2021-04-18 20:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.