



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 103 862  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORSK BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Storgata 31  
9300 FINNSNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		-4 416 779	3 102 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>-4 416 779</b>	<b>3 102 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-20 489 442	-1 580 365
Varekostnad		14 339 358	4 845 277
Lønnskostnad	1	3 497 390	2 605 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	43 031	46 747
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		8 323 721	4 157 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 714 059</b>	<b>10 074 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 130 838</b>	<b>-6 971 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			16 576
Annen renteinntekt		67	58
Annen finansinntekt		4 955	24 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 022</b>	<b>41 157</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 427 836	962 807
Annen rentekostnad		916 035	99 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 343 871</b>	<b>1 062 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 338 849</b>	<b>-1 021 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 469 687</b>	<b>-7 993 198</b>
Skattekostnad på resultat	3	-2 743 331	-1 757 404
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			-3 097 005
Udekket tap		-9 726 356	-3 138 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	280 079	2 673 016
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 079</b>	<b>2 673 016</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	29 131	72 162
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>29 131</b>	<b>72 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer		87 000	172 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 000</b>	<b>172 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>396 210</b>	<b>2 917 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>186 833 856</b>	<b>30 132 819</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	3 840 763	3 658 618
Andre kortsiktige fordringer	5	2 444 602	70 048
Konsernfordringer		28 310 183	4 540 374
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>34 595 549</b>	<b>8 269 041</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	382 834	1 266 140
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>382 834</b>	<b>1 266 140</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 812 239</b>	<b>39 667 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		34 777 657	16 567 254
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 777 657</b>	<b>17 567 254</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 508 176	6 781 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 508 176</b>	<b>-6 781 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>19 269 481</b>	<b>10 785 434</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	51 856 749	27 938 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 856 749</b>	<b>27 938 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 856 749</b>	<b>27 938 774</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	15 457 565	2 676 124
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		641 512	256 718
Annen kortsiktig gjeld	5	134 983 142	928 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>151 082 219</b>	<b>3 861 469</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 938 968</b>	<b>31 800 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 592151

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 103 862  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORSK BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Storgata 31  
9300 FINNSNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 912 103 862  
NORSK BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		-4 416 779	3 102 828
<b>Sum inntekter</b>		<b>-4 416 779</b>	<b>3 102 828</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-20 489 442	-1 580 365
Varekostnad		14 339 358	4 845 277
Lønnskostnad	1	3 497 390	2 605 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	43 031	46 747
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		8 323 721	4 157 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 714 059</b>	<b>10 074 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 130 838</b>	<b>-6 971 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			16 576
Annen renteinntekt		67	58
Annen finansinntekt		4 955	24 523
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 022</b>	<b>41 157</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 427 836	962 807
Annen rentekostnad		916 035	99 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 343 871</b>	<b>1 062 512</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 338 849</b>	<b>-1 021 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-2 743 331	-1 757 404
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Konsernbidrag		-3 097 005
Udekket tap	-9 726 356	-3 138 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>



Organisasjonsnr: 912 103 862  
NORSK BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	280 079	2 673 016
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 079</b>	<b>2 673 016</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr</b>			
	2	29 131	72 162
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>29 131</b>	<b>72 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Lån til foretak i samme konsern</b>			
	5		
Andre langsiktige fordringer		87 000	172 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 000</b>	<b>172 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>396 210</b>	<b>2 917 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>186 833 856</b>	<b>30 132 819</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	3 840 763	3 658 618
Andre kortsiktige fordringer	5	2 444 602	70 048
Konsernfordringer		28 310 183	4 540 374
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>34 595 549</b>	<b>8 269 041</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter o. l.</b>			
	6	382 834	1 266 140
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>382 834</b>	<b>1 266 140</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 812 239</b>	<b>39 667 999</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		34 777 657	16 567 254
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 777 657</b>	<b>17 567 254</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		16 508 176	6 781 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 508 176</b>	<b>-6 781 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>19 269 481</b>	<b>10 785 434</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5	51 856 749	27 938 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 856 749</b>	<b>27 938 774</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>51 856 749</b>	<b>27 938 774</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	15 457 565	2 676 124
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		641 512	256 718
Annen kortsiktig gjeld	5	134 983 142	928 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>151 082 219</b>	<b>3 861 469</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 938 968</b>	<b>31 800 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>



Organisasjonsnr: 912 103 862  
NORSK BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



KPMG AS  
Ringveien 49  
P.O. Box 608  
N-9305 Finnsnes

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Norsk Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norsk Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bøde	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Permeo document key: 5LX4F-EACTP-SB03J-CU6SY-WZLON-4TLHS



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Finnsnes, 3. juli 2023  
KPMG AS

Håvard Berg Kristiansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Per mso document key: 5LX4F-EACTP-SB03J-CU6SY-WZLON-4TLHS



# PENNEO

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

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

## Håvard Berg Kristiansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-809015

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-03 08:50:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5LX4F-EACTP-SB03J-CU65Y-WZLON-4TLHS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2022

## Norsk Boligutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 912 103 862

Penneo document key: NZ7MF-3KEJF-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC



### RESULTATREGNSKAP

#### NORSK BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		-4 416 779	3 102 828
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-4 416 779</b>	<b>3 102 828</b>
Varekostnad		14 339 358	4 845 277
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-20 489 442	-1 580 365
Lønnskostnad	1	3 497 390	2 605 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	43 031	46 747
Annen driftskostnad		8 323 721	4 157 802
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 714 059</b>	<b>10 074 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 130 838</b>	<b>-6 971 843</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	16 576
Annen renteinntekt		67	58
Annen finansinntekt		4 955	24 523
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 427 836	962 807
Annen rentekostnad		916 035	99 705
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 338 849</b>	<b>-1 021 355</b>
Resultat før skattekostnad		-12 469 687	-7 993 198
Skattekostnad på resultat	3	-2 743 331	-1 757 404
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		0	3 097 005
Overført til udekket tap		9 726 356	3 138 789
<b>Sum overføringer</b>		<b>-9 726 356</b>	<b>-6 235 793</b>

Penneo document key: NZ7MF-3KEJF-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC



### BALANSE

#### NORSK BOLIGUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	280 079	2 673 016
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>280 079</b>	<b>2 673 016</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	29 131	72 162
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>29 131</b>	<b>72 162</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		87 000	172 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>87 000</b>	<b>172 500</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>396 210</b>	<b>2 917 678</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		186 833 856	30 132 819
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	5	3 840 763	3 658 618
Kundefordringer konsern		982 949	559 269
Andre kortsiktige fordringer	5	2 444 602	70 048
Konsernfordringer		27 327 234	3 981 105
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>34 595 549</b>	<b>8 269 041</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	382 834	1 266 140
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>221 812 239</b>	<b>39 667 999</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>

Penneo document key: NZ7MF-3KEJF-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC



### BALANSE

#### NORSK BOLIGUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		900 000	900 000
Annen innskutt egenkapital		34 777 657	16 567 254
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 777 657</b>	<b>17 567 254</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-16 508 176	-6 781 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 508 176</b>	<b>-6 781 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>19 269 481</b>	<b>10 785 434</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	51 856 749	27 938 774
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>51 856 749</b>	<b>27 938 774</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	5	15 457 565	2 676 124
Skyldig offentlige avgifter		641 512	256 718
Annen kortsiktig gjeld	5	134 983 142	928 627
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>151 082 219</b>	<b>3 861 469</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>202 938 968</b>	<b>31 800 243</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>222 208 449</b>	<b>42 585 677</b>

Penneo document key: NZ7MF-3KEJF-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC

Styret i Norsk Boligutvikling AS

Johnny Viggo Bårdsen  
styreleder

Torje Bårdsen  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	4 451 878	2 997 854
Arbeidsgiveravgift	369 566	251 829
Pensjonskostnader	203 336	0
Andre ytelser	-1 527 390	-644 473
<b>Sum</b>	<b>3 497 390</b>	<b>2 605 210</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 4 årsverk.



### Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløstøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	731 206
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>731 206</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	659 045
Årets ordinære avskrivninger	43 031
<b>Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022</b>	<b>702 076</b>
Bokført verdi 01.01.2022	72 161
Årets avskrivning og nedskrivning	43 031
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>29 130</b>
Økonomisk levetid	0-5 år

### Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-873 514
Endring i utsatt skattefordel	-2 743 331	-883 890
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 743 331</b>	<b>-1 757 404</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 469 687	-7 993 197
Permanente forskjeller	0	5 000
Endring i midlertidige forskjeller	1 007 528	133 637
Mottatt konsernbidrag	23 346 671	3 970 519
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 884 511	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-3 884 041</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 136 268	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 136 268	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	-78 591	-65 563	13 028
Fordringer	-194 500	-200 000	-5 500
Avsetninger mv	-1 000 000	0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>-1 273 091</b>	<b>-265 563</b>	<b>1 007 528</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 884 511	-11 884 511
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 273 091</b>	<b>-12 150 074</b>	<b>-10 876 983</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-280 080</b>	<b>-2 673 016</b>	<b>-2 392 936</b>

Penneo document key: NZ7MF-3KEJF-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	900 000	16 567 254	-6 781 820	10 785 434
Årets resultat				-9 726 356	-9 726 356
Konsernbidrag mottatt			18 210 403		18 210 403
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>900 000</b>	<b>34 777 657</b>	<b>-16 508 176</b>	<b>19 269 481</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	982 949	559 269
Andre kortsiktige fordringer konsern	27 327 234	3 981 105
<b>Sum</b>	<b>28 310 183</b>	<b>4 540 374</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	51 856 749	27 938 774
Leverandørgjeld innen konsern	2 793 100	1 155 449
<b>Sum</b>	<b>54 649 849</b>	<b>29 094 223</b>

## Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 318 526.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NORSK BOLIGUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
CONCEPT INVESTMENT AS	100	100,0	100,0

Penneo document key: NZ7MF-3KEJT-QDB3E-NE/OS-ZG6VX-MUEAC



## PENNEO

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

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

### Torje Bårdsen

Daglig leder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Torje Bårdsen

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Johnny Viggo Bårdsen

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1242444

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-29 19:03:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZ7MF-3KEJT-QDB3E-NEJQS-ZG6VX-MUEAC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>