



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 999 256  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TE&PROSJEKT AS  
Forretningsadresse: Langelandsvegen 51  
6010 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Pål Harald Søvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 25.07.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		73 011 190	85 210 559
<b>Sum inntekter</b>		<b>73 011 190</b>	<b>85 210 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		67 016 661	66 553 239
Lønnskostnad	2	7 777 985	6 609 106
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	303 340	258 397
Annen driftskostnad		5 277 208	3 943 306
<b>Sum kostnader</b>		<b>80 375 193</b>	<b>77 364 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 364 003</b>	<b>7 846 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 323	53 367
Annen finansinntekt		3 556	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 879</b>	<b>53 367</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	9	100 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 975	37 243
Annen rentekostnad		220 879	252 375
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>367 854</b>	<b>289 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-285 975</b>	<b>-236 251</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 649 978</b>	<b>7 610 261</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 885 156	1 839 002
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 764 822	5 771 259
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	1 659 607	1 380 126
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	7	919 965	982 137
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 579 572</b>	<b>2 362 262</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9		100 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		120 000
Investeringer i aksjer og andeler		66 681	66 681
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 681</b>	<b>286 681</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 646 253</b>	<b>2 648 943</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>9 177 983</b>	<b>15 918 474</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 6	17 010 416	13 421 733
Andre fordringer		164 255	348 736
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 174 671</b>	<b>13 770 469</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 545 994	14 131 172
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 545 994</b>	<b>14 131 172</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 898 648</b>	<b>43 820 114</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	200 000	200 000
Overkurs		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 000</b>	<b>201 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	5 872 996	11 637 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 872 996</b>	<b>11 637 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 073 996</b>	<b>11 838 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	96 106	1 981 262
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>96 106</b>	<b>1 981 262</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	17 439 537	14 832 891
Øvrig langsiktig gjeld	4	744 859	744 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 184 396</b>	<b>15 577 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 280 502</b>	<b>17 559 012</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 980 663	4 804 470
Betalbar skatt	8		597 013
Skyldige offentlige avgifter		907 048	626 651
Annen kortsiktig gjeld		3 302 692	11 043 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 190 403</b>	<b>17 071 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 470 905</b>	<b>34 630 239</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>



# Årsregnskap

2016



Ålesund

Org.nr.: 991 999 256

- \* Styrets beretning
- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter til regnskapet
- \* Revisors beretning



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Salgsinntekt		73 011 190	85 210 559
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>73 011 190</b>	<b>85 210 559</b>
Varekostnad		67 016 661	66 553 239
Lønnskostnad	2	7 777 985	6 609 106
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	303 340	258 397
Annen driftskostnad		5 277 208	3 943 306
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 375 193</b>	<b>77 364 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 364 003</b>	<b>7 846 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 323	53 367
Annen finansinntekt		3 556	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	9	100 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 975	37 243
Annen rentekostnad		220 879	252 375
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-285 975</b>	<b>-236 251</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 649 978	7 610 261
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 885 156	1 839 002
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 771 259
Overført fra annen egenkapital		5 764 822	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>		<b>Side 2</b>	



<b>Balanse</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	1 659 607	1 380 126
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	919 965	982 137
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 579 572</b>	<b>2 362 262</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	100 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 4		0	120 000
Investeringer i aksjer og andeler		66 681	66 681
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 681</b>	<b>286 681</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 646 253</b>	<b>2 648 943</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	9 177 983	15 918 474
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 6	17 010 416	13 421 733
Andre kortsiktige fordringer		164 255	348 736
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 174 671</b>	<b>13 770 469</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 545 994	14 131 172
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 898 648</b>	<b>43 820 114</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>
Nordbohus Ålesund AS		Side 3	



<b>Balanse</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	200 000	200 000
Overkurs		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 000</b>	<b>201 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	5 872 996	11 637 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 872 996</b>	<b>11 637 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 073 996</b>	<b>11 838 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	96 106	1 981 262
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	17 439 537	14 832 891
Øvrig langsiktig gjeld	4	744 859	744 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 184 396</b>	<b>15 577 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 980 663	4 804 470
Betalbar skatt	8	0	597 013
Skyldig offentlige avgifter		907 048	626 651
Annen kortsiktig gjeld		3 302 692	11 043 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 190 403</b>	<b>17 071 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 470 905</b>	<b>34 630 239</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>
Ålesund, 28.06.2017 Styret i Nordbohus Ålesund AS			
<hr/> Pål Harald Søvik Daglig leder/styremedlem	<hr/> Tærjei Otto Aasen styreleder	<hr/> Lidvar Kåre Sunde styremedlem	
	<hr/> Heidi Tessem styremedlem		
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			<b>Side 4</b>



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### **Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### **Anleggskontrakter**

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med andel av fortjeneste. Fullføringssgraden beregnes i forhold til framdriftsvurderinger gjort dels av selskapets egne ansatte og dels av byggekontrollører. Forholdet kan medføre at det for et prosjekt både kan være aktuelt å sette av opptjent inntekt og påløpt kostnad.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til 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.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Slike vil være blant postene behandlet nedenfor.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### **Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap**

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert til anskaffelseskost, men nedvurdert til virkelig verdi om denne er lavere. .

#### **Varer**

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### **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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2016	2015
Lønninger	6 494 450	5 747 081
Arbeidsgiveravgift	978 279	827 672
Pensjonskostnader	305 256	263 360
Andre ytelser	0	-229 007
<b>Sum</b>	<b>7 777 985</b>	<b>6 609 106</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk:7

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 813 221	120 000
Pensjonsutgifter	96 309	
Annen godtgjørelse	185 553	

### Pensjon

Nordbohus Ålesund AS er er pliktig å tegne pensjonsavtale etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert ordning som tilfredsstiller kravene i loven.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 88 250. I tillegg kommer honorar for utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 15 400 og annen rådgivning med kr 33 600. Alle tall er eksklusive m.v.a.

### Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Nordbohus Ålesund AS pr. 31.12. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Samtlige av aksjene er eid av Pål Søvik Holding AS.

### Note 4 Mellomværende med nærstående selskap

	Gjeld		Fordringer	
	2016	2015	2016	2015
N & E Bergly AS *			120 000	120 000
Pål Søvik Holding AS	744 859	744 859	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>744 859</b>	<b>744 859</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

Fordringen mot N&E Bergly AS er klassifisert som langsiktig. Denne er i 2016 nedskrevet til 0. Gjeld til Pål Søvik Holding AS klassifiseres som langsiktig. Det er bokført påløpte renter pr. 31.12. med kr 37 243. Fordringen mot samme selskap inngår i selskapets kundefordringer.



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 5 Egenkapital

	Aksjeka pital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	200 000	1 000	11 637 817	11 838 817
Årets resultat			-5 764 822	-5 764 822
<b>Pr 31.12.2016</b>	<b>200 000</b>	<b>1 000</b>	<b>5 872 996</b>	<b>6 073 996</b>

### Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2015	2014
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 439 537	14 832 891

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Prosjekt i arbeid (varelager)	9 177 983	15 918 474
Driftsmidler	1 350 849	1 133 539
Fordringer	17 010 416	13 421 733
Bankinnskudd	500 000	500 000
Sum	28 039 248	30 973 746

I tilknytning til selskapets byggevirksomhet er det stilt garantier. Det var pr. 31.12. inngått rammer for slike garantistillelser for tilsammen kr 3 000 000. Av disse var 2 359 875 benyttet pr. samme tidspunkt. Ingen del av selskapets gjeld forfaller mer enn 5 år fram i tid.

Selskapet har garantier på alle sine slutførte prosjekt i h.h.t. bustadsoppføringslova § 12 i 5 år etter overtakelse av bygg, som minst svarer til 10 % av kontraktsvederlag. Det avsettes ikke for slike garantier i regnskapet.

### Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.16	1 831 526	1 414 713	3 246 239
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	375 779	144 871	520 650
<b>= Anskaffelseskost 31.12.16</b>	<b>2 207 305</b>	<b>1 559 584</b>	<b>3 766 889</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16	547 698	639 619	1 187 317
<b>= Bokført verdi 31.12.16</b>	<b>1 659 607</b>	<b>919 965</b>	<b>2 579 572</b>
Årets ordinære avskrivninger	113 076	190 264	303 341
Økonomisk levetid	3-10 år	3-8 år	



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	597 013
Endring i utsatt skatt	-1 885 156	1 241 989
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 885 156</b>	<b>1 839 002</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 649 978	7 610 261
Permanente forskjeller	125 374	7 900
Endring i midlertidige forskjeller	2 961 490	-5 407 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 563 114</b>	<b>2 211 161</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	597 013
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>597 013</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	75 318	75 823	505
Tilvirkningskontrakter	5 458 238	7 866 222	2 407 984
Varebeholdning	0	0	1
Fordringer	-570 000	-17 000	553 000
<b>Sum</b>	<b>4 963 556</b>	<b>7 925 045</b>	<b>2 961 490</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 563 114	0	4 563 114
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>400 442</b>	<b>7 925 045</b>	<b>7 524 604</b>
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	<b>96 106</b>	<b>1 981 261</b>	<b>1 885 155</b>

### Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Egenkapital	Resultat 2015	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført verdi
N & E Bergly AS	85 979	-17 132	Ålesund	50 %	0

N & E Bergly AS er avhengig av finansiering og at påbegynte utvikling av boligfelt videreføres. Kreditorer til selskapet er i det alt vesentlige eierne eller representanter for disse. Selskapets regnskap for 2016 er ikke ferdigstilt. Resultatet for 2015 viste underskudd. Aksjeposten er nedskrevet til 0 i 2016.



# Årsregnskap

2016



Ålesund

Org.nr.: 991 999 256

- \* Styrets beretning
- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter til regnskapet
- \* Revisors beretning



# Nordbohus Ålesund AS

## ÅRSBERETNING 2016

### Virksomhetens art og hvor den drives

Nordbohus Ålesund AS er en boligutbygger beliggende i Ålesund kommune. Selskapet driver med oppføring av boliger både i egenregi og fremmedregi.

### Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet har hatt en omsetningsnedgang fra 2015 på 14,3 %, resultatgraden er -10,09 %. Selskapet har en egenkapitalandel på 18,1 %. Dette er en forverring fra 25,48 % i 2015. Styret og daglig leder er ikke tilfreds med selskapets resultat i regnskapsåret og likviditetssituasjonen pr. 31.12.16 og styret jobber med å finne løsninger for å styrke den svekkede egenkapitalen. Resultatet så langt i 2017 viser at marginene er betydelig forbedret i forhold til 2016, og prognosene viser fortsatt framgang for resten av året. Nedgangen i omsetning i forhold til foregående år, samt oppstart av en del større prosjekter har vært kapitalkrevende. Enkelte av prosjektene har i stor grad vært egenkapitalfinansiert. Styret og ledelsen jobber i den forbindelse for å komme fram til mer hensiktsmessig finansiering av de enkelte prosjektene og daglig leder er i løpende dialog med banken for å komme fram til bedre løsninger for inneværende år. Det forventes at virksomheten i 2017 vil ha en positiv resultatutvikling. Aktiviteten er god, med gode ordreserver.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Nordbohus Ålesund AS har hatt et utfordrende driftsår i 2016, med et tregt marked og store prosjekter i egen regi. Utviklingen for 2017 ser lys ut, både med tanke på gjennomføring av pågående prosjekt, og tilkomst av nye prosjekt. Basert på dette bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2016. Samlet sykefravær har vært 0 dager, hvilket utgjør 0 %.

### Likestilling

Bedriften har ved utgangen av 2016 16 ansatte, hvorav 10 menn og 6 kvinner. Styret består av 3 mann og 1 kvinne. Likestilling er etter vår mening godt ivaretatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

### Finansiell risiko

Selskapets finansielle risiko er lav. Selskapet er tilfredsstillende finansiert med egenkapital og lån.

Markedsrisikoen er størst som følge av flere etableringer i nærområdet. Det er viktig for oss å følge med på markedsutviklingen for å vurdere om det må gjøres tiltak.

Kredittrisikoen er knyttet opp mot kundefordringer. Det er etablert gode rutiner som skal redusere risikoen og historisk har tap på kundefordringer vært lav.



**Ytre miljø**

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.

**Disponering av resultat**

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2016 og økonomiske stilling ved årsskiftet. Det er ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Alesund, 28. juni 2017

Pål Harald Søvik  
Daglig leder

  
Tarjei Otto Aasen  
Styrets leder

Lidvar Kåre Sunde  
Styremedlem

  
Heidi Tessem  
Styremedlem

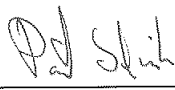

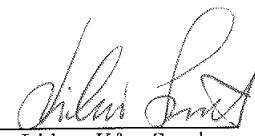
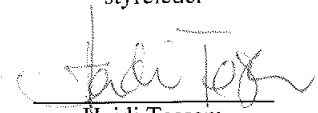


<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Salgsinntekt		73 011 190	85 210 559
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>73 011 190</b>	<b>85 210 559</b>
Varekostnad		67 016 661	66 553 239
Lønnskostnad	2	7 777 985	6 609 106
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	303 340	258 397
Annen driftskostnad		5 277 208	3 943 306
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>80 375 193</b>	<b>77 364 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 364 003</b>	<b>7 846 512</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 323	53 367
Annen finansinntekt		3 556	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	9	100 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	46 975	37 243
Annen rentekostnad		220 879	252 375
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-285 975</b>	<b>-236 251</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 649 978	7 610 261
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 885 156	1 839 002
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	5 771 259
Overført fra annen egenkapital		5 764 822	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 764 822</b>	<b>5 771 259</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6, 7	1 659 607	1 380 126
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	919 965	982 137
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 579 572</b>	<b>2 362 262</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	100 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 4		0	120 000
Investeringer i aksjer og andeler		66 681	66 681
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>66 681</b>	<b>286 681</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 646 253</b>	<b>2 648 943</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	9 177 983	15 918 474
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 6	17 010 416	13 421 733
Andre kortsiktige fordringer		164 255	348 736
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 174 671</b>	<b>13 770 469</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 545 994	14 131 172
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 898 648</b>	<b>43 820 114</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Nordbohus Ålesund AS</b>			
	Note	2016	2015
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	200 000	200 000
Overkurs		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>201 000</b>	<b>201 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	5 872 996	11 637 817
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 872 996</b>	<b>11 637 817</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 073 996</b>	<b>11 838 817</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	96 106	1 981 262
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	17 439 537	14 832 891
Øvrig langsiktig gjeld	4	744 859	744 859
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 184 396</b>	<b>15 577 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 980 663	4 804 470
Betalbar skatt	8	0	597 013
Skyldig offentlige avgifter		907 048	626 651
Annen kortsiktig gjeld		3 302 692	11 043 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 190 403</b>	<b>17 071 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 470 905</b>	<b>34 630 239</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>33 544 900</b>	<b>46 469 057</b>
Ålesund, 28.06.2017 Styret i Nordbohus Ålesund AS			
			
Pål Harald Søvik Daglig leder/styremedlem	Tacetjei Otto Aasen styreleder	Lidvar Kåre Sunde styremedlem	
			
	Heidi Tessem styremedlem		
Nordbohus Ålesund AS			Side 4



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### **Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### **Anleggskontrakter**

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med andel av fortjeneste. Fullføringsgraden beregnes i forhold til framdriftsvurderinger gjort dels av selskapets egne ansatte og dels av byggekontrollører. Forholdet kan medføre at det for et prosjekt både kan være aktuelt å sette av opptjent inntekt og påløpt kostnad.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til 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.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Slike vil være blant postene behandlet nedenfor.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### **Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap**

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert til anskaffelseskost, men nedvurdert til virkelig verdi om denne er lavere. .

#### **Varer**

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### **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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2016	2015
Lønninger	6 494 450	5 747 081
Arbeidsgiveravgift	978 279	827 672
Pensjonskostnader	305 256	263 360
Andre ytelser	0	-229 007
<b>Sum</b>	<b>7 777 985</b>	<b>6 609 106</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk:7

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre
Lønn	1 813 221	120 000
Pensjonsutgifter	96 309	
Annen godtgjørelse	185 553	

### Pensjon

Nordbohus Ålesund AS er er pliktig å tegne pensjonsavtale etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert ordning som tilfredsstiller kravene i loven.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 88 250. I tillegg kommer honorar for utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 15 400 og annen rådgivning med kr 33 600. Alle tall er eksklusive m.v.a.

### Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Nordbohus Ålesund AS pr. 31.12. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000	200 000

Samtlige av aksjene er eid av Pål Søvik Holding AS.

### Note 4 Mellomværende med nærstående selskap

	Gjeld		Fordringer	
	2016	2015	2016	2015
N & E Bergly AS *			120 000	120 000
Pål Søvik Holding AS	744 859	744 859	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>744 859</b>	<b>744 859</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

Fordringen mot N&E Bergly AS er klassifisert som langsiktig. Denne er i 2016 nedskrevet til 0. Gjeld til Pål Søvik Holding AS klassifiseres som langsiktig. Det er bokført påløpte renter pr. 31.12. med kr 37 243. Fordringen mot samme selskap inngår i selskapets kundefordringer.



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	200 000	1 000	11 637 817	11 838 817
Årets resultat			-5 764 822	-5 764 822
<b>Pr 31.12.2016</b>	<b>200 000</b>	<b>1 000</b>	<b>5 872 996</b>	<b>6 073 996</b>

### Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2015	2014
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 439 537	14 832 891

#### Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Prosjekt i arbeid (varelager)	9 177 983	15 918 474
Driftsmidler	1 350 849	1 133 539
Fordringer	17 010 416	13 421 733
Bankinnskudd	500 000	500 000
Sum	28 039 248	30 973 746

I tilknytning til selskapets byggevirksomhet er det stilt garantier. Det var pr. 31.12. inngått rammer for slike garantistillelser for tilsammen kr 3 000 000. Av disse var 2 359 875 benyttet pr. samme tidspunkt. Ingen del av selskapets gjeld forfaller mer enn 5 år fram i tid.

Selskapet har garantier på alle sine slutførte prosjekt i h.h.t. bustadsoppføringslova § 12 i 5 år etter overtakelse av bygg, som minst svarer til 10 % av kontraktsvederlag. Det avsettes ikke for slike garantier i regnskapet.

### Note 7 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.16	1 831 526	1 414 713	3 246 239
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	375 779	144 871	520 650
= <b>Anskaffelseskost 31.12.16</b>	<b>2 207 305</b>	<b>1 559 584</b>	<b>3 766 889</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16	547 698	639 619	1 187 317
= <b>Bokført verdi 31.12.16</b>	<b>1 659 607</b>	<b>919 965</b>	<b>2 579 572</b>
Årets ordinære avskrivninger	113 076	190 264	303 341
Økonomisk levetid	3-10 år	3-8 år	



## Årsregnskap Nordbohus Ålesund AS 2016

### Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	597 013
Endring i utsatt skatt	-1 885 156	1 241 989
Skattekostnad ordinært resultat	<b>-1 885 156</b>	<b>1 839 002</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 649 978	7 610 261
Permanente forskjeller	125 374	7 900
Endring i midlertidige forskjeller	2 961 490	-5 407 000
Skattepliktig inntekt	<b>-4 563 114</b>	<b>2 211 161</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	597 013
Sum betalbar skatt i balansen	<b>0</b>	<b>597 013</b>

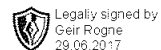
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	75 318	75 823	505
Tilvirkningskontrakter	5 458 238	7 866 222	2 407 984
Varebeholdning	0	0	1
Fordringer	-570 000	-17 000	553 000
Sum	<b>4 963 556</b>	<b>7 925 045</b>	<b>2 961 490</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 563 114	0	4 563 114
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	<b>400 442</b>	<b>7 925 045</b>	<b>7 524 604</b>
Utsatt skatt (24 % / 25 %)	<b>96 106</b>	<b>1 981 261</b>	<b>1 885 155</b>

### Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskap	Egenkapital	Resultat 2015	Forretningskontor	Eierandel	Balanseført verdi
N & E Bergly AS	85 979	-17 132	Ålesund	50 %	0

N & E Bergly AS er avhengig av finansiering og at påbegynte utvikling av boligfelt videreføres. Kreditorer til selskapet er i det alt vesentlige eierne eller representanter for disse. Selskapets regnskap for 2016 er ikke ferdigstilt. Resultatet for 2015 viste underskudd. Aksjeposten er nedskrevet til 0 i 2016.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Nordbohus Ålesund AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Nordbohus Ålesund AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 5 764 822. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapets 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 består av informasjon i årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret 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 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 avvirket.



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 bokføringsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Flere av selskapets byggeprosjekter oppstartet i senere tid er i betydelig grad egenkapital-finansiert. Et av kravene i aksjelovens § 3-4 er at selskapet til enhver tid skal ha en forsvarlig likviditet utfra risikoen og omfanget av virksomheten i selskapet. Det henvises i den forbindelse til styrets redegjørelse vedrørende finansiering og likviditet i sin årsberetning.

Ålesund, \*

**Effekt Revisjon AS**

Geir Rogne  
Statsautorisert revisor

*\* Dette dokument er signert ved bruk av bank-ID. Datering og identifikasjon av undertegnede følger det elektroniske dokumentet. Utskrifter og skannede versjoner vil framstå som kopier.*