



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 593 833  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROMSAAS BOLIGTUN AS  
Forretningsadresse: Gaupevegen 4  
2211 KONGSVINGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Linda Opås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.01.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 10.01.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		15 354 906	51 564 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 354 906</b>	<b>51 564 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 840 260	48 888 842
Annen driftskostnad	2	15 470	14 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 855 730</b>	<b>48 903 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>499 176</b>	<b>2 660 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	2 568
Annen finansinntekt		1 418	765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 115</b>	<b>3 333</b>
Annen rentekostnad		106 479	6 718
Annen finanskostnad		265	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 744</b>	<b>6 718</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 628</b>	<b>-3 385</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>395 547</b>	<b>2 657 490</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	109 020	311 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		280 000	
Tilleggsutbytte		1 100 000	
Udekket tap			1 236 647
Annen egenkapital		-1 093 473	1 109 483
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3		14 651 975
Sum varer			14 651 975
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 906	66 773
Andre fordringer			325 000
Sum fordringer		2 906	391 773
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	539 691	192 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 691	192 604
Sum omløpsmidler		542 597	15 236 352
SUM EIENDELER		542 597	15 236 352
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 070	-10 070
Sum innskutt egenkapital		19 930	19 930
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 010	1 109 483
Sum opptjent egenkapital		16 010	1 109 483



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	35 940	1 129 413
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		17 637
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>17 637</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	6		8 259 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>8 259 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>8 277 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			2 494 649
Betalbar skatt	7	126 657	293 723
Utbytte		280 000	
Annen kortsiktig gjeld		100 000	3 041 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>506 657</b>	<b>5 829 605</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>506 657</b>	<b>14 106 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>542 597</b>	<b>15 236 352</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 118059

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 593 833  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ROMSAAS BOLIGTUN AS  
Forretningsadresse: Gaupevegen 4  
2211 KONGSVINGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Linda Opås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.01.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 19.02.2022



Organisasjonsnr: 917 593 833  
ROMSAAS BOLIGTUN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		15 354 906	51 564 318
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 354 906</b>	<b>51 564 318</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		14 840 260	48 888 842
Annen driftskostnad	2	15 470	14 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 855 730</b>	<b>48 903 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>499 176</b>	<b>2 660 875</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 697	2 568
Annen finansinntekt		1 418	765
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 115</b>	<b>3 333</b>
Annen rentekostnad		106 479	6 718
Annen finanskostnad		265	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106 744</b>	<b>6 718</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 628</b>	<b>-3 385</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>395 547</b>	<b>2 657 490</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	109 020	311 360
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		280 000	
Tilleggsutbytte		1 100 000	
Udekket tap			1 236 647
Annen egenkapital		-1 093 473	1 109 483
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>286 527</b>	<b>2 346 130</b>



Organisasjonsnr: 917 593 833  
ROMSAAS BOLIGTUN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3		14 651 975
Sum varer			14 651 975
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 906	66 773
Andre fordringer			325 000
Sum fordringer		2 906	391 773
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	539 691	192 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		539 691	192 604
Sum omløpsmidler		542 597	15 236 352
SUM EIENDELER		542 597	15 236 352
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 070	-10 070
Sum innskutt egenkapital		19 930	19 930
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 010	1 109 483
Sum opptjent egenkapital		16 010	1 109 483
Sum egenkapital	5	35 940	1 129 413
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		17 637
Sum avsetninger for forpliktelses			17 637



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Ansvarlig lånekapital	6	8 259 697
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 259 697</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>8 277 334</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		2 494 649
Betalbar skatt	7	293 723
Utbytte		280 000
Annen kortsiktig gjeld		100 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>506 657</b>	<b>5 829 605</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>506 657</b>	<b>14 106 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>542 597</b>	<b>15 236 352</b>



Organisasjonsnr: 917 593 833  
ROMSAAS BOLIGTUN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note

9

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap





BDO AS  
Storgata 26  
2212 Kongsvinger

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Romsaas Boligtun AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Romsaas Boligtun AS.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

Kongsvinger, 12. januar 2022  
BDO AS

Rolf Udnes Glesne  
statsautorisert revisor



## Noter 2021 ROMSAAS BOLIGTUN AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

### Note 1 - Ansatte, lån og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller foretatt sikkerhetsstillelse til ledende ansatte eller medlemmer av styret i løpet av året.

### Note 2 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	10 875	12 500
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>10 875</b>	<b>12 500</b>

#### Mer om ytelser til revisjon

Opgitt revisjonshonorar er inkludert merverdiavgift.



## Note 3 - Varer

	2021	2020
Ferdigstilte boliger	0	14 651 975
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>14 651 975</b>

## Note 4 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	(10 070)	1 109 483	1 129 413
Tilleggsutbytte			(1 100 000)	(1 100 000)
Årets resultat			286 527	286 527
Avsatt utbytte			(280 000)	(280 000)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>(10 070)</b>	<b>16 010</b>	<b>35 940</b>

## Note 6 - Lån fra aksjonær

Ansvarlig lån fra selskapets aksjonærer er i sin helhet blitt tilbakebetalt i 2021. De ansvarlige lånene har vært renteberegnet med 4% p.a.

## Note 7 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	395 547	2 657 490
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	180 166	1 325 000
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(2 647 384)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>575 713</b>	<b>1 335 106</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	126 657	293 723
Sum	126 657	293 723
+/- Endring i utsatt skatt	(17 637)	17 637
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>109 020</b>	<b>311 360</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	126 657	293 723
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>126 657</b>	<b>293 723</b>



## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Omløpsmidler	280 166	0	280 166
Kortsiktig gjeld	(200 000)	(100 000)	(100 000)
Netto forskjeller	80 166	(100 000)	180 166
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	100 000	(100 000)
Sum midlertidige forskjeller	80 166	0	80 166
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>17 637</b>	<b>0</b>	<b>17 637</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 22 000

## Note 9 - Garantiforpliktelser mv.

Selskapet har via IAM Insurance AS stilt §12 garanti ihht Bustadoppføringsloven til kjøpere av boliger i prosjektet.