



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 438 393
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDBOLIG TOMTEUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hertzbergs gate 34
2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Oddvar Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 21.07.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 121 252	1 088 000
Annen driftsinntekt		14 339	
Sum inntekter		3 135 591	1 088 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-3 730 796	-5 234 202
Varekostnad		4 689 827	5 589 574
Lønnskostnad	4	1 830 106	1 366 693
Annen driftskostnad	4	846 181	727 237
Sum kostnader		3 635 319	2 449 302
Driftsresultat		-499 728	-1 361 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		273	1 443
Sum finansinntekter		273	1 443
Rentekostnad til foretak i samme konsern		26 551	12 242
Annen rentekostnad		244 662	56 882
Sum finanskostnader		271 213	69 124
Netto finans		-270 940	-67 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-770 667	-1 428 983
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-177 253	-357 246
Ordinært resultat etter skattekostnad		-593 414	-1 071 737
Årsresultat		-593 414	-1 071 737
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-593 414	-1 071 737
Totalresultat		-593 414	-1 071 737



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	-616 798	-1 071 737
Udekket tap	5		
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	23 384	
Sum overføringer og disponeringer		-593 414	-1 071 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	8	3 403 121	
Sum finansielle anleggsmidler		3 403 121	
Sum anleggsmidler		3 403 121	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	8 966 545	5 235 749
Fordringer			
Kundefordringer		132 816	
Andre fordringer	1	1 142 904	1 810 601
Sum fordringer		1 275 720	1 810 601
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		63 278	55 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		63 278	55 265
Sum omløpsmidler		10 305 543	7 101 615
SUM EIENDELER		13 708 664	7 101 615
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2, 5	5 000 000	1 000 000
Overkurs	5	1 000 000	
Annen innskutt egenkapital	5	23 384	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		6 023 384	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap	5		
Sum egenkapital		6 023 384	1 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	6 985	
Sum avsetninger for forpliktelser		6 985	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		6 985	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	7 161 505	5 130 481
Leverandørgjeld	1	221 544	12 808
Skyldige offentlige avgifter		103 356	113 813
Annen kortsiktig gjeld	1	191 891	844 514
Sum kortsiktig gjeld		7 678 296	6 101 615
Sum gjeld		7 685 281	6 101 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 708 664	7 101 615



Resultatregnskap

Nordbolig Tomteutvikling

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Salgsinntekt		3 121 252	1 088 000
Annen driftsinntekt		14 339	0
Sum driftsinntekter		3 135 591	1 088 000
Varekostnad		4 689 827	5 589 574
Beholdningsendring prosjekter		-3 730 796	-5 234 202
Lønnskostnad	4	1 830 106	1 366 693
Annen driftskostnad	4	846 181	727 237
Sum driftskostnader		3 635 319	2 449 302
Driftsresultat		-499 728	-1 361 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		273	1 443
Rentekostnad til foretak i samme konsern		26 551	12 242
Annen rentekostnad		244 662	56 882
Resultat av finansposter		-270 940	-67 680
Ordinært resultat før skattekostnad		-770 667	-1 428 983
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-177 253	-357 246
Ordinært resultat		-593 414	-1 071 737
Årsresultat		-593 414	-1 071 737
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	5	616 798	1 071 737
Avsatt til annen innskutt egenkapital	5	23 384	0
Sum overføringer		-593 414	-1 071 737



Balanse Nordbolig Tomteutvikling

Eiendeler	Note	2017	2016
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	3 403 121	0
Sum finansielle anleggsmidler		3 403 121	0
Sum anleggsmidler		3 403 121	0
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6	8 966 545	5 235 749
Fordringer			
Kundefordringer		132 816	0
Andre kortsiktige fordringer	1	1 142 904	1 810 601
Sum fordringer		1 275 720	1 810 601
Bankinnskudd, kontanter o.l.		63 278	55 265
Sum omløpsmidler		10 305 543	7 101 615
Sum eiendeler		13 708 664	7 101 615




Balanse


Nordbolig Tomteutvikling


	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	5 000 000	1 000 000
Overkurs	5	1 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	5	23 384	0
Sum innskutt egenkapital		6 023 384	1 000 000
Sum egenkapital		6 023 384	1 000 000
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	6 985	0
Kortsiktig gjeld			
Konserngjeld, konsernkonto	1	7 161 505	5 130 481
Leverandørgjeld	1	221 544	12 808
Skyldig offentlige avgifter		103 356	113 813
Annen kortsiktig gjeld	1	191 891	844 514
Sum kortsiktig gjeld		7 678 296	6 101 615
Sum gjeld		7 685 281	6 101 615
Sum egenkapital og gjeld		13 708 664	7 101 615

Hamar, 26.04.2018

Styret i Nordbolig Tomteutvikling


Kjell Michaelsen
styreleder


Oddvar Haugen
styremedlem


Stein Arne Nørstebøen
styremedlem


Trond Olav Horten
styremedlem


Henning Jørgentvedt
daglig leder



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2017

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Anlegg under utførelse

Prosjektene inntektsføres hovedsaklig først når prosjektet er fullført. Dersom prosjektet er kommet langt i fullføringen og del- eller hele prosjektet er solgt, inntas et dekningsbidrag i forhold til forventet sluttresultat justert for fullføringsgrad og salgsgrad. Prosjekter som ikke er kommet så langt i fullføring og salg at andel i fortjeneste resultatføres, klassifiseres som varelager/byggeprosjekter i balansen.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 1 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

Foretak i samme konsern	2017	2016
Kortsiktig fordring	1 142 904	1 770 851
Leverandørgjeld	0	0
Konsernkontoordning	-7 161 505	-5 130 481
Annen kortsiktig gjeld	0	-725 000
Sum netto mellomværende med foretak i samme konsern	-6 018 601	-4 084 630

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 5 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 5 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.-1428983

Navn	Antall aksjer	Eierandel
BEIAS Gruppen AS	100	100 %
Sum	100	100 %

Styremedlem Oddvar Haugen eier 69% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap JUKO Invest AS.

Styremedlem Stein Arne Nørstebøen eier 8% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap Gjærliseter AS.

Styremedlem Trond Olav Horten eier 23% av aksjene i BEIAS Gruppen AS gjennom sitt heleide holdingselskap 2H Invest AS.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Juko Invest AS. Konsernregnskapet kan fåes utlevert hos morselskapets forretningskontor på Hamar.



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 3 Skattekostnad

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
Midlertidige forskjeller		
Netto midlertidige forskjeller	30 369	0
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	30 369	0
Utsatt skatt/skattefordel	6 985	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt/skattefordel i balansen	6 985	0
Skattesats	23 %	24 %
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	-770 667	-330 202
Permanente forskjeller	0	-11 666
Grunnlag for årets skattekostnad	-770 667	-341 868
Endring i underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-30 369	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-801 036	-341 868
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	801 036	341 868
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0
Fordeling av skattekostnaden		
Betalbar skatt (24%/25% av gr.lag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	-184 238	-92 304
Endring i utsatt skatt	6 985	0
Skattekostnad/Skatteinntekt (24%/25% av grunnlag)	-177 253	-92 304
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt	0	0
Skattevirkning av konsernbidrag	-184 238	-92 304
Betalbar skatt i balansen	-184 238	-92 304
Avstemming av skattekostnaden		
Årsresultat * gj. nominell skattesats	-177 253	-89 155
Regnskapsført skattekostnad	-177 253	-92 304
Differanse	0	3 150
Forklaring:		
Effekt av endring i skattesats	0	0
24% av permanente forskjeller	0	3 150
Sum forklart	0	3 150



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	1 790 988	1 109 204
Arbeidsgiveravgift	238 454	173 577
Pensjonskostnader	128 544	80 112
Andre lønnsrelaterte ytelser	-327 880	3 800
Sum	1 830 106	1 366 693

Sysselsatte årsverk	1,9	1,4
---------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	847 377	30 900
Pensjonsutgifter	29 658	
Annen godtgjørelse	11 060	

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

Foretaket er pliktig å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Foretaket har etablert en pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne lov. Kostnadsført premie til denne ordningen i 2017 utgjør kr 128 544,-

Revisor	2017
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	15 800
Andre tjenester	12 300
Sum godtgjørelse til revisor (inkl. mva)	28 100

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000		0	1 000 000
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	4 000 000	1 000 000		5 000 000
Årets resultat		0	-593 414	-593 414
Mottatt konsernbidrag etter skatt			616 798	616 798
Egenkapital 31.12.	5 000 000	1 000 000	23 384	6 023 384



Nordbolig Tomteutvikling AS

Noter til regnskapet for 2017

Note 6 Varer

	2017	2016
Varer, beholdning prosjekter	8 966 545	5 235 749
Sum	8 966 545	5 235 749

Note 7 Bundne midler, pantstillelser og garantier m.v.

Bundne midler	2017	2016
I posten inngår bundne bankinnskudd med kr	63 278	55 265

Note 8 Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Navn	Forretningskontor	Stemme-/ eierandel	Egenkapital 31.12.17	Resultat 2017	Bokført verdi
Askim Utvikling AS	Hamar	50 %	6 792 638	-13 604	3 403 121

Det ble vedtatt i 2017 en kapitalforhøyelse i Askim Utvikling AS på kr 6 556 242.

Kapitalforhøyelsen ble gjennomført 16.01.18 ved gjeldskonvertering.

Dette er presentert i 2017 regnskapet som økning av investeringen.



Til generalforsamlingen i Nordbolig Tomteutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordbolig Tomteutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 593 414. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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.

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 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 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

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 - Nordbolig Tomteutvikling AS

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.

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

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - Nordbolig Tomteutvikling AS

registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 26. april 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Pål Bakke
Statsautorisert revisor