



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 486 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORBOLIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jektløpet 79
7900 RØRVIK

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: Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		114 510	7 748 803
Leieinntekter		2 003 055	1 992 979
Sum inntekter		2 117 565	9 741 782
Kostnader			
Varekostnad			7 287 989
Avskrivning	2	409 661	408 000
Annen driftskostnad	3	350 039	372 886
Sum kostnader		759 700	8 068 875
Driftsresultat		1 357 865	1 672 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 839	24
Sum finansinntekter		69 839	24
Annen finanskostnad		570 334	810 239
Sum finanskostnader		570 334	810 239
Netto finans		-500 495	-810 215
Ordinært resultat før skattekostnad		857 370	862 692
Skattekostnad på ordinært resultat		188 621	189 792
Ordinært resultat etter skattekostnad		668 749	672 900
Årsresultat		668 749	672 900
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		764 400	754 260
Overføringer annen egenkapital		-95 651	-81 360
Sum overføringer og disponeringer		668 749	672 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	12 289 700	12 280 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	2	60 000	99 000
Sum varige driftsmidler		12 349 700	12 379 100
Sum anleggsmidler		12 349 700	12 379 100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		2 818 887	2 818 887
Fordringer			
Kundefordringer		74 146	
Andre fordringer	4	2 585 669	2 515 000
Sum fordringer		2 659 815	2 515 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		495 893	899 744
Sum omløpsmidler		5 974 595	6 233 631
SUM EIENDELER		18 324 295	18 612 731
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs		-6 666	-6 666
Annen innskutt egenkapital		370 500	370 500
Sum innskutt egenkapital		393 834	393 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		225 997	321 648
Sum opptjent egenkapital		225 997	321 648
Sum egenkapital		619 831	715 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		448 493	475 622
Sum avsetninger for forpliktelser		448 493	475 622
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	16 081 853	16 365 896
Sum annen langsiktig gjeld		16 081 853	16 365 896
Sum langsiktig gjeld		16 530 346	16 841 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 972	43 334
Betalbar skatt		150	745
Skyldige offentlige avgifter		14 885	16 296
Annen kortsiktig gjeld	4	1 050 111	995 356
Sum kortsiktig gjeld		1 174 118	1 055 731
Sum gjeld		17 704 464	17 897 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 324 295	18 612 731



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 620028

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 486 803
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORBOLIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jektløpet 79
7900 RØRVIK

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: Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 11.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 486 803
NORBOLIG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		114 510	7 748 803
Leieinntekter		2 003 055	1 992 979
Sum inntekter		2 117 565	9 741 782
Kostnader			
Varekostnad			7 287 989
Avskrivning	2	409 661	408 000
Annen driftskostnad	3	350 039	372 886
Sum kostnader		759 700	8 068 875
Driftsresultat		1 357 865	1 672 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		69 839	24
Sum finansinntekter		69 839	24
Annen finanskostnad		570 334	810 239
Sum finanskostnader		570 334	810 239
Netto finans		-500 495	-810 215
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		188 621	189 792
Ordinært resultat etter skattekostnad		668 749	672 900
Årsresultat		668 749	672 900
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		764 400	754 260
Overføringer annen egenkapital		-95 651	-81 360
Sum overføringer og disponeringer		668 749	672 900



Organisasjonsnr: 913 486 803
NORBOLIG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	12 289 700	12 280 100
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol.	2	60 000	99 000
Sum varige driftsmidler		12 349 700	12 379 100

Sum anleggsmidler		12 349 700	12 379 100
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer			
Sum varer		2 818 887	2 818 887

Fordringer

Kundefordringer		74 146	
Andre fordringer	4	2 585 669	2 515 000
Sum fordringer		2 659 815	2 515 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		495 893	899 744
------------------------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		5 974 595	6 233 631
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		18 324 295	18 612 731
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Overkurs		-6 666	-6 666
Annen innskutt egenkapital		370 500	370 500
Sum innskutt egenkapital		393 834	393 834

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		225 997	321 648
Sum opptjent egenkapital		225 997	321 648

Sum egenkapital		619 831	715 482
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	448 493	475 622
Sum avsetninger for forpliktelse	448 493	475 622
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 16 081 853	16 365 896
Sum annen langsiktig gjeld	16 081 853	16 365 896
Sum langsiktig gjeld	16 530 346	16 841 518
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	108 972	43 334
Betalbar skatt	150	745
Skyldige offentlige avgifter	14 885	16 296
Annen kortsiktig gjeld	4 1 050 111	995 356
Sum kortsiktig gjeld	1 174 118	1 055 731
Sum gjeld	17 704 464	17 897 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 324 295	18 612 731



Norbolig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntekter på utleie av fast eiendom inntektsføres det år inntekten gjelder.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varebeholdninger

Anskaffelseskost på prosjekter i arbeid består av direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fradratt salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe prosjektene til salgsferdig stand.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatter

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. Midlertidige forskjeller som kan reverseres er utlignet og nettoført.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg og annen fast eiendom	Maskiner og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.21	2 457 103	11 199 700	193 750	13 850 553
Tilgang kjøpte driftsmidler	301 696	78 564	0	380 260
Anskaffelseskost 31.12.21	2 758 799	11 278 264	193 750	14 230 813
Akk.avskrivninger 31.12.21	-1 099	-1 746 264	-133 750	-1 881 113
Balanseført pr. 31.12.21	2 757 700	9 532 000	60 000	12 349 700
Årets avskrivninger	96	370 564	39 000	409 660



Norbolig Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Antall ansatte

Selskapet har ikke hatt ansatte i år 2021.

Note 4 - Mellomværende med konsernselskap

Pr. 31.12.2021 har selskapet kortsiktig lån på kr. 2.569.769,- til søsterselskapet Norbolig AS. Lånet skal tilbakebetales i løpet av år 2022. Lånet er renteberegnet for år 2021.

Pr. 31.12.2021 har selskapet kortsiktig gjeld på kr. 980.000,- til morselskapet Norbolig Holding AS, tilsvarende avsetning til konsernbidrag. Dette skal utbetales i løpet av år 2022.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 30 aksjer pålydende kr. 1.000,- pr. aksje. Samlet aksjekapital utgjør kr. 30.000,-. Selskapets aksjer eies 100 % av Norbolig Holding AS, org.nr. 920 326 218.

Norbolig Holding AS er morselskap i konsern og utarbeider konserndregnskap der Norbolig Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 081 853	16 365 896
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2021	2020
Tomter og bygninger	12 289 700	12 280 100
Varebeholdninger	2 818 887	2 818 887
Sum	<u>15 108 587</u>	<u>15 098 987</u>

Av denne gjelda forfaller 4,5 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



BDO AS
Verftsgata 11, Pb 169, 7801 Namsos
Granvegen 4, 7870 Grong
Storgata 8, Pb 93, 7901 Rørvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norbolig Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norbolig Eiendom 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 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>

BDO AS

Jan Ove Bergin
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: PDJCT-T8EN7-4FZ0N-ZKOME-ETDEB-DQ5PB



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."

Jan Ove Bergin

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-14 13:33:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PDJCT-T8EN7-4FZON-ZKOME-ETDEB-DQ5PB

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/validate>