



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 506 172  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NI-TO BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Midtskogveien 21  
2020 SKEDSMOKORSET

### 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: Niels Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 25.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 819 572	5 923 517
Annen driftsinntekt		126 841	1 768 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 946 412</b>	<b>7 691 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		226 488	304 597
Lønnskostnad	1	4 994 765	5 984 041
Avskrivning på driftsmidler		35 708	229 672
Annen driftskostnad		690 571	1 043 751
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 947 532</b>	<b>7 562 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 120</b>	<b>129 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97	21
Annen finansinntekt		24 345	24 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 442</b>	<b>24 634</b>
Annen rentekostnad		14 414	41 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 414</b>	<b>41 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 028</b>	<b>-16 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 909</b>	<b>112 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	8 908	112 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, biler, ol.		38 005	106 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 005</b>	<b>106 810</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 005</b>	<b>106 810</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		16 243	16 243
<b>Sum varer</b>		<b>16 243</b>	<b>16 243</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	262 711	491 264
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	4	445 000	140 000
Andre fordringer			10 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>707 711</b>	<b>641 264</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	5	115 861	299 736
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>115 861</b>	<b>299 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>839 815</b>	<b>957 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>877 820</b>	<b>1 064 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	350 000	350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 841 842	1 850 750
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 841 842</b>	<b>-1 850 750</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-1 491 842</b>	<b>-1 500 750</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	90 501	167 835
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 533	35 085
Skyldige offentlige avgifter		594 905	563 080
Annen kortsiktig gjeld	8	1 681 722	1 798 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 279 161</b>	<b>2 396 968</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 369 661</b>	<b>2 564 803</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>877 820</b>	<b>1 064 053</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645246

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 889 506 172  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NI-TO BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Midtskogveien 21  
2020 SKEDSMOKORSET

#### 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: Niels Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### 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, 14.07.2022

---

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: 889 506 172  
NI-TO BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 819 572	5 923 517
Annen driftsinntekt		126 841	1 768 068
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 946 412</b>	<b>7 691 585</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		226 488	304 597
Lønnskostnad	1	4 994 765	5 984 041
Avskrivning på driftsmidler		35 708	229 672
Annen driftskostnad		690 571	1 043 751
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 947 532</b>	<b>7 562 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 120</b>	<b>129 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97	21
Annen finansinntekt		24 345	24 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 442</b>	<b>24 634</b>
Annen rentekostnad		14 414	41 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 414</b>	<b>41 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 028</b>	<b>-16 958</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 909</b>	<b>112 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	8 908	112 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>



Organisasjonsnr: 889 506 172  
NI-TO BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, biler, ol. 38 005 106 810  
Sum varige driftsmidler 38 005 106 810

Sum anleggsmidler 38 005 106 810

#### Omløpsmidler

#### Varer

Varer 16 243 16 243  
Sum varer 16 243 16 243

#### Fordringer

Kundefordringer 4 262 711 491 264  
Opptjent, ikke fakturert  
driftsinntekt 4 445 000 140 000  
Andre fordringer 10 000  
Sum fordringer 707 711 641 264

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 5 115 861 299 736  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 115 861 299 736

Sum omløpsmidler 839 815 957 243

SUM EIENDELER 877 820 1 064 053

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 350 000 350 000  
Sum innskutt egenkapital 350 000 350 000

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 1 841 842 1 850 750  
Sum opptjent egenkapital -1 841 842 -1 850 750

Sum egenkapital 6 -1 491 842 -1 500 750

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	
	90 501	167 835
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	2 533	35 085
Skyldige offentlige avgifter	594 905	563 080
Annen kortsiktig gjeld	8	1 798 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 279 161</b>	<b>2 396 968</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 369 661</b>	<b>2 564 803</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>877 820</b>	<b>1 064 053</b>



Organisasjonsnr: 889 506 172  
NI-TO BOLIGUTVIKLING 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 Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter og bonuser. Tilvirkningskontrakter inntektsføres i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregning). 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. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter løpende avregning, vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. 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

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note



1

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4240506.00	5122153.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	632662.00	726559.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	108314.00	126364.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13284.00	8964.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4994766.00	5984040.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

### Konsernregnskap

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



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

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

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



**Årsregnskap for 2021**

**NI-TO BOLIGUTVIKLING AS**

Innhold:

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisors beretning



**Resultatregnskap for 2021**  
**NI-TO BOLIGUTVIKLING AS**

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		5 819 572	5 923 517
Annen driftsinntekt		126 841	1 768 068
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 946 412</b>	<b>7 691 585</b>
Varekostnad		226 488	304 597
Lønnskostnad	1	4 994 765	5 984 041
Avskrivning på driftsmidler		35 708	229 672
Annen driftskostnad		690 571	1 043 751
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 947 532</b>	<b>7 562 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1 120)</b>	<b>129 524</b>
Renteinntekt		97	21
Annen finansinntekt		24 345	24 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 442</b>	<b>24 634</b>
Rentekostnad		14 414	41 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 414</b>	<b>41 592</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 028</b>	<b>(16 958)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	6	8 908	112 566
<b>Sum</b>		<b>8 908</b>	<b>112 566</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**NI-TO BOLIGUTVIKLING AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, biler, ol.		38 005	106 810
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 005</b>	<b>106 810</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 005</b>	<b>106 810</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer		16 243	16 243
<b>Sum varer</b>		<b>16 243</b>	<b>16 243</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	262 711	491 264
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	4	445 000	140 000
Andre fordringer		0	10 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>707 711</b>	<b>641 264</b>
Bankinnskudd	5	115 861	299 736
<b>Sum likvider</b>		<b>115 861</b>	<b>299 736</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>839 815</b>	<b>957 243</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>877 820</b>	<b>1 064 053</b>



## Balanse pr. 31. desember 2021 NI-TO BOLIGUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	350 000	350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	1 841 842	1 850 750
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(1 841 842)</b>	<b>(1 850 750)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>(1 491 842)</b>	<b>(1 500 750)</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	90 501	167 835
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 533	35 085
Skyldige offentlige avgifter		594 905	563 080
Annen kortsiktig gjeld	8	1 681 722	1 798 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 279 161</b>	<b>2 396 968</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 369 661</b>	<b>2 564 803</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>877 820</b>	<b>1 064 053</b>

I styret for Ni-To Boligutvikling AS  
Lillestrøm, 30. juni 2022

Niels Jørgen Kristiansen  
styrets leder og daglig leder



## Noter 2021

### NI-TO BOLIGUTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter og bonuser. Tilvirkningskontrakter inntektsføres i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregning).

#### 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. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter løpende avregning, vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader.

#### 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 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	4 240 506	5 122 153
Arbeidsgiveravgift	632 662	726 559
Pensjonskostnader	108 314	126 364
Andre ytelser	13 284	8 964
<b>Sum</b>	<b>4 994 766</b>	<b>5 984 040</b>

Selskapet har hatt 8 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	8 908	112 566
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(789 717)	(2 057 375)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(780 809)</b>	<b>(1 944 809)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - 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.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	(391 784)	(332 371)	(59 413)
Omløpsmidler	(635 323)	131 900	(767 223)
Kortsiktig gjeld	(200 000)	0	(200 000)
Gevinst- og tapskonto	1 184 592	947 673	236 919
Skattemessig fremførbart underskudd	(3 372 251)	(4 153 060)	780 808
Netto forskjeller	(3 414 766)	(3 405 858)	(8 908)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 414 766	3 405 858	8 908
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 749 289



## Note 4 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	707 711	1 266 587
Avsatt til dekning av usikre fordringer		(635 323)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>707 711</b>	<b>631 264</b>

## Note 5 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 100 434. I tillegg inngår ytterligere et bundet beløp på kr 15 000. Skyldig skattetrekk er kr 169 839.

Skyldig skattetrekk er betalt ved forfall i 2022.

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	350 000	(1 850 750)	(1 500 750)
Årets resultat		8 908	8 908
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>350 000</b>	<b>(1 841 842)</b>	<b>(1 491 842)</b>

## Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 501	167 835
<b>Sum</b>	<b>90 501</b>	<b>167 835</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	38 005	35 807
<b>Sum</b>	<b>38 005</b>	<b>3 340 311</b>

Selskapet har ikke gjeld som forfaller om mer enn 5 år.

## Note 8 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt og likviditeten per 31.12.2021 er svak.

Kortsiktige likviditetsbehov er dekket gjennom lån fra selskapets aksjonær og nærstående.

På grunnlag av ovennevnte mener styret at det er riktig å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet. Årsregnskapet er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Ni-To Boligutvikling AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2021

### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Ni-To Boligutvikling AS som viser et overskudd på kr 8 908. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsmessig praksis 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.

### *Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift*

---

Selskapet opplyser i note 8 at selskapets aksjekapital er tapt, og selskapets gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 1 491 842. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 8, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisornr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

## Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 revisjon av årsregnskapet

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

## Andre forhold

Selskapet har ikke behandlet skattetrekkmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Oslo, 30. juni 2022  
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree  
statsautorisert revisor