



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 061 431
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORRØN BOLIG AS
Forretningsadresse: Gamle Sokndalsveien 38
4372 EGRSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Inge Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 26.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 12	64 509 755	98 405 059
Annen driftsinntekt		358 004	29 900
Sum inntekter		64 867 759	98 434 960
Kostnader			
Varekostnad	1, 12	36 448 771	72 051 527
Lønnskostnad	3	21 026 554	20 788 986
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	483 000	413 700
Annen driftskostnad	3, 8, 12	6 286 370	5 915 572
Sum kostnader		64 244 695	99 169 785
Driftsresultat		623 063	-734 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 900	20 415
Sum finansinntekter		22 900	20 415
Annen rentekostnad		346 289	135 577
Sum finanskostnader		346 289	135 577
Netto finans		-323 389	-115 162
Ordinært resultat før skattekostnad		299 674	-849 988
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 5	74 753	-182 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		224 921	-667 321
Årsresultat	7	224 921	-667 321
Årsresultat etter minoritetsinteresser		224 921	-667 321
Totalresultat		224 921	-667 321
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Utbytte	7, 7, 7		
Konsernbidrag	7, 7		
Udekket tap	7, 7		
Avsatt til annen egenkapital	7	224 921	
Overført fra annen egenkapital	7		-667 321
Sum overføringer og disponeringer		224 921	-667 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Påkostning leide lokaler	1, 2, 8	265 948	299 148
Maskiner og anlegg	2, 8		
Skip og flytende installasjoner	2, 8		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 8	2 903 513	2 291 315
Sum varige driftsmidler	2	3 169 461	2 590 463
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	192 550	213 543
Sum finansielle anleggsmidler		192 550	213 543
Sum anleggsmidler		3 362 011	2 804 006
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	8, 10, 11	22 493 536	15 877 652
Sum varer		22 493 536	15 877 652
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9, 11, 12	12 893 609	20 145 864
Andre kortsiktige fordringer		1 786 742	2 158 527
Konsernfordringer	12	1 638 758	
Sum fordringer		16 319 108	22 304 391
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	724 501	721 317
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		724 501	721 317
Sum omløpsmidler		39 537 145	38 903 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		42 899 156	41 707 366
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	2 900 000	2 900 000
Beholdning av egne aksjer	4, 7		
Overkurs	7	2 295 000	2 295 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 256 911	8 978 680
Sum innskutt egenkapital		15 451 911	14 173 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 153 335	1 928 414
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		2 153 335	1 928 414
Sum egenkapital	7	17 605 246	16 102 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1, 5	615 845	180 565
Sum avsetninger for forpliktelser		615 845	180 565
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 065 484	241 329
Sum annen langsiktig gjeld		1 065 484	241 329
Sum langsiktig gjeld		1 681 329	421 894
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	12	5 620 553	10 445 858
Betalbar skatt	1, 5		
Skyldig offentlige avgifter		2 899 989	2 836 301
Kortsiktig konserngjeld	8, 12	12 290 518	9 045 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen kortsiktig gjeld	8, 11	2 801 520	2 856 166
Sum kortsiktig gjeld		23 612 581	25 183 378
Sum gjeld		25 293 910	25 605 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 899 156	41 707 366



BDO AS
Torvet 6
4370 Egersund

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norrøn Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norrøn Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Arnfred Berntsen
registrert revisor
(elektronisk signert)



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."

Arnfred Lennart Berntsen

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-221825

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-06-25 09:35:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: AOTEN-AFLHO-L83HF-V1L7K-O8SZH-815TD

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>



ÅRSBERETNING 2019

NORRØN BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Norrøn Bolig AS er heleid datterdatterselskap av Future Investment AS (tidligere Norrøn Gruppen AS).

Selskapet driver med bolig-, leilighets- og hyttebygging.

Selskapene er lokalisert i Håndverkshuset i Eigersund kommune.

FORTSATT DRIFT

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet var på ca. 5 % av total arbeidstid. Dette er litt høyere enn fjoråret.

Kortidssykefraværet er imidlertid betydelige lavere. Selskapet mener sykefraværet

fortsatt er noe for høyt. Skyldes mye langtidssykefravær pga. forhold utenfor

bedriften. Selskapet vil arbeide for å holde sykefraværet på et lavt nivå.

Det har ikke vært uhell med personskader i 2019. Arbeidsmiljøet betraktes som godt,

og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Bedriftshelsetjenesten har i 2011 gjennomført en kartlegging av arbeidsmiljøet.

Tilbakemeldingen fra den var meget gode.

LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

I Norrøn Bolig er det 38 ansatte (årsverk) hvorav 35 menn og 3 kvinner. Selskapets styremedlemmer består av 3 menn.

Selskapet følger de lover og retningslinjer som gjelder for å forhindre

forskjellsbehandling mellom kjønnene og diskriminering.

Gjennomsnittslønnen for kvinner ligger likt med gjennomsnittslønnen for menn.

Likestilling og diskriminering er etter vår mening godt ivaretatt i selskapet og det

iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området.

Selskapet sysselsetter flere utenlandske arbeidere og lønnsbetingelsene på

underleverandører kontrolleres årlig slik at retningslinjene for likelønn følges.

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter

og hindre diskriminering.

YTRE MILJØ

Virksomheten slipper ikke ut stoffer og lignende som kan innebære miljøskader.

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg og følger de

miljøretningslinjer som bygge bransjen har. Styret vurderer miljørisikoen ved

selskapenes aktiviteter som liten pga. gode rutiner.



ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i Norrøn Bolig AS var 64,5 mill. i 2019, mot 98,4 mill. i 2018. Dette er en nedgang i omsetning på 34,4 %. Det har vært lavere aktivitet det siste året på grunn av mindre antall større prosjekt i fremmedregi samt totalt sett mindre aktivitet i lokalmarkedet. Årsresultatet i Norrøn Bolig AS ble positivt med kr. 0,2 mill. Styret anser et årsresultat på ca. 5 % som bransjenormal, men forventer 8 %. Selskapet er ikke helt fornøyd med årets resultat og forventer normalisering fremover. Markedet er hovedsakelig avhengig av byggevirksomheten i Dalane. Vår markedsandel i lokalmarkedet er stabil. Utsiktene for 2020 forventes å være lik 2019 i hovedsak på grunn av den pågående Corona krisen. Selskapet er avhengig av salg på nye byggefelt for å holde det høye aktivitetsnivået. Selskapet budsjetterer derfor med lik omsetning for neste år.

Totalkapitalen i Norrøn Bolig AS var ved utgangen av året kr 42,9 mill. mot 41,7 mill. i fjor. Egenkapitalen pr 31.12.2019 er positiv med kr 17,6 mill. mot 16,1 mill. i fjor. Egenkapitalen er dermed på ca. 41 %, og anses å være meget god, men helt nødvendig da bransjen er kapitalkrevende. Likviditeten ved utgangen av året er anses akseptabel, og skyldes at selskapet deltar i konsernkontorrammen til morselskapet. Likviditeten er god inn i 2020 er sikret med langsiktige rammelån fra morselskapet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2019 et rettviseende bilde av selskapets stilling og resultatet av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold vedrørende markedsforhold og prisutvikling som er av interesse for å bedømme selskapet. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

INVESTERINGER

Det er i løpet av året investert for 1,1 mill. mot 0,8 mill. i fjor i verktøy og utstyr mv. Selskapets varebiler delvis leases over levetiden og vurderes ikke vesentlig i forhold til finansiell leasing og balanseføring. Eiendomsinvesteringene har netto økt med 6,7 mill. mot 0,2 mill. året før.

FREMTIDIG UTVIKLING

Årsresultatene de siste årene har variert men har historisk gitt positive resultat. Det forventes noe høyere resultat men lik omsetning i 2020. Imidlertid er situasjonen avhengig av flere faktorer i eiendomsutviklingen, herunder markedet etter oljekrisen samt den pågående Corona krisen som fortsatt er usikkert. Styret er likevel positive til den videre utviklingen av selskapet og forventer at nye tomteområder vil komme i årene fremover. Ut fra de budsjetter og planer som er laget, forventes positiv inntjening i årene framover.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.



FINANSIELL RISIKO

Risiko ligger i gjeldsgraden på eiendomsprosjektene. Konsernet har hatt en meget fin utvikling de siste årene hvor egenkapitalen har økt vesentlig raskere enn investeringene. Dette har imidlertid flatet ut i perioden 2013 - 2019 hvor investeringene ligger høyere enn resultat økningen, og som gir et viss press på likviditeten. For 2020 er investeringene forventet å ligge på lavere nivå enn resultatet. Totalt sett mener styret at den finansielle risikoen anses lav pr. 31.12.2019. Tapsrisikoen har erfaringsmessig vært lav på kundefordringene. Likviditetsrisikoen anses forholdsvis lav da arbeidskapitalen ekskl. varelager er på minus 6 mill. men konsernrammen (kassekreditt) i banken er på 55 mill. Tregghet i forbindelse med overskjøting av eiendommer gir imidlertid en vesentlig lavere likviditetsflyt på kundefordringene. Likviditeten er bedre i 2020.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår at selskapets overskudd på kr 224 921,- blir disponert som følger:

- Utbytte	kr.	0
- Konsernbidrag	kr.	0
- Overført til annen egenkapital	kr.	224 921
Sum	kr.	224 921

Egersund,

Tor Inge Larsen
Styremedlem

Inge Andreassen
Styreleder

Dag Einar Andreassen
Styremedlem/daglig leder



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."

Dag Einar Andreassen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-3726291

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:13:59Z



Dag Einar Andreassen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3726291

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:13:59Z



Inge Andreassen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2782531

IP: 185.73.xxx.xxx

2020-06-24 07:44:29Z



Tor Inge Larsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:50:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: 81742-031GT-3KXW6-DXBCE-8ME6Y-PK1CA

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>



Penneo Dokumentnøkkel: ACSNM-Q18CT-HGXR-NG47O-KD635-S4FG

	2019	2018
Indirekte kontantstrøm		
Norrøn Bolig AS		
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	299 674	-849 988
(+) Periodens betalte skatt	0	0
(+)/(-) Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-156 887	-27 200
(+) Ordinære avskrivninger	483 000	413 700
(+)/(-) Endring i varelager	-6 615 884	4 111 021
(+)/(-) Endring i kundefordringer	7 252 255	-5 533 981
(+)/(-) Endring i leverandørgjeld	-4 825 305	768 308
(+)/(-) Enring i andre tidsavgrensningsposter (andre fordr. Oml., skyldig off. avgifter og annen korts. Gjeld)	380 827	-1 910 528
(=) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 182 320	-3 028 668
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
(+) Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler (saldoskjema)	206 725	70 000
(-) Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler (note)	-1 111 836	-847 305
(-) Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer (langsiktige fordringer leasing/lån bmw)	845 148	218 489
(+) Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
(=) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-59 963	-558 816
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
(+)/(-) Netto endring konsernkonto (betalt, ikke avsatt)	3 245 466	3 570 760
(+) Annen innskutt egenkapital (konsernbidrag)	0	0
(=) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 245 466	3 570 760
(=) Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 183	-16 724
(+) Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	721 317	738 039
(=) Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	724 500	721 315



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."

Dag Einar Andreassen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-3726291

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:13:59Z



Dag Einar Andreassen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3726291

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:13:59Z



Inge Andreassen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2782531

IP: 185.73.xxx.xxx

2020-06-24 07:44:29Z



Tor Inge Larsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2020-06-24 07:50:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: ACSNM-Q18CT-HGGX8-NG470-KDG35-S14FG

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>



Årsregnskap 2019
NORRØN BOLIG AS



Resultatregnskap

NORRØN BOLIG AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt	1, 12	64 509 755	98 405 059
Annen driftsinntekt		358 004	29 900
Sum driftsinntekter		64 867 759	98 434 960
Varekostnad	1, 12	36 448 771	72 051 527
Lønnskostnad	3	21 026 554	20 788 986
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	483 000	413 700
Annen driftskostnad	3, 8, 12	6 286 370	5 915 572
Sum driftskostnader		64 244 695	99 169 785
Driftsresultat		623 063	-734 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 900	20 415
Annen rentekostnad		346 289	135 577
Resultat av finansposter		-323 389	-115 162
Ordinært resultat før skattekostnad		299 674	-849 988
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 5	74 753	-182 667
Årsresultat	7	224 921	-667 321
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	224 921	0
Overført fra annen egenkapital	7	0	667 321
Sum overføringer		224 921	-667 321



Balanse
NORRØN BOLIG AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Påkostning leide lokaler	1, 2, 8	265 948	299 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 8	2 903 513	2 291 315
Sum varige driftsmidler	2	3 169 461	2 590 463
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer	8	192 550	213 543
Sum finansielle anleggsmidler		192 550	213 543
Sum anleggsmidler		3 362 011	2 804 006
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	8, 10, 11	22 493 536	15 877 652
Sum varer		22 493 536	15 877 652
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8, 9, 11, 12	12 893 609	20 145 864
Andre kortsiktige fordringer		1 786 742	2 158 527
Konsernfordringer	12	1 638 758	0
Sum fordringer		16 319 108	22 304 391
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	724 501	721 317
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		724 501	721 317
Sum omløpsmidler		39 537 145	38 903 360
Sum eiendeler		42 899 156	41 707 366



Balanse

NORRØN BOLIG AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	2 900 000	2 900 000
Overkurs	7	2 295 000	2 295 000
Annen innskutt egenkapital	7	10 256 911	8 978 680
Sum innskutt egenkapital		15 451 911	14 173 680
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	2 153 335	1 928 414
Sum opptjent egenkapital		2 153 335	1 928 414
Sum egenkapital	7	17 605 246	16 102 094
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	1, 5	615 845	180 565
Sum avsetning for forpliktelser		615 845	180 565
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 065 484	241 329
Sum annen langsiktig gjeld		1 065 484	241 329
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	12	5 620 553	10 445 858
Skyldig offentlige avgifter		2 899 989	2 836 301
Kortsiktig konserngjeld	8, 12	12 290 518	9 045 052
Annen kortsiktig gjeld	8, 11	2 801 520	2 856 166
Sum kortsiktig gjeld		23 612 581	25 183 378
Sum gjeld		25 293 910	25 605 272
Sum egenkapital og gjeld		42 899 156	41 707 366

Egersund
Styret i NORRØN BOLIG AS

Tor Inge Larsen
styremedlem

Inge Andreassen
styreleder

Dag Einar Andreassen
Styremedlem/daglig leder



Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen. Selskapet har med virkning fra 2015 gått over til regnskapsregler for øvrige foretak. Sammenligningstall har ikke vært nødvendige å omarbeide.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de utføres.

Prosjekter i arbeid

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode hvor inntektsføring skjer i takt med fremdriften av prosjektet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. Når kontraktens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). 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. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.



Noter til regnskapet 2019

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsverdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Avsetning til reklamasjon og garantiforpliktelser

Selskapet vurderer løpende nødvendig avsetning til reklamasjon- og garantiforpliktelser. For året er det avsatt ca. 0,5 % av omsetningen til reklamasjonsansvar.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som ikke er hensyntatt ved vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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 og nettoført.

Note 2 Anleggsmidler

	Påkostning leide lokaler	Transportmidl er	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	332 648	2 021 184	1 828 214	4 182 046
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		1 045 364	66 472	1 111 836
- Avgang i året		135 863		135 863
= Anskaffelseskost 31.12.19	332 648	2 930 685	1 894 686	5 158 019
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	66 700	969 181	952 678	1 988 559
= Bokført verdi 31.12.19	265 948	1 961 504	942 008	3 169 460
Årets ordinære avskrivninger	33 200	272 700	177 100	483 000
Økonomisk levetid	10 år	10 år	0-12 år	



Noter til regnskapet 2019

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	17 469 019	17 429 366
Arbeidsgiveravgift	2 632 737	2 559 324
Pensjonskostnader	688 838	544 948
Andre ytelser	235 960	255 349
Sum	21 026 554	20 788 986

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 38 38

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	820 271	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	10 354	0
Sum	830 625	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Selskapet har inngått avtale med styremedlem Tor Inge Larsen om å leie 50 % av eiendommen Vennersborgveien 6 i Oslo mot et vederlag på kr 20 000,- pr. måned. Avtalen er godkjent av generalforsamlingen i henhold til aksjelovens § 3-8.

OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Det fulgte av den oppdaterte NRS-uttalelsen om overgang til ny AFP i privat sektor av 23.03.10 at de deltakende selskapene måtte avsette for den underdekningen som var i den gamle AFP-ordningen, og som dekkes inn via fremtidige premier og egenandel med mindre dette er ubetydelig. Siden overgangsordningen ble avsluttet i 2015 er avsetningen i balansen tilbakeført. Ny AFP ordning balanseføres ikke jfr. Finansdepartementet.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 345 318,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	74 100
Andre tjenester	271 218
Sum honorar til revisor	345 318



Noter til regnskapet 2019

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i NORRØN BOLIG AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 900	1 000,00	2 900 000
Sum	2 900		2 900 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NORRØN HUS AS	2 900	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0	100,0

Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS) eies 100 % av Future Investment AS (tidligere Norrøn Gruppen AS) som igjen eies 100 % av styremedlem Tor Inge Larsen.



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-360 527	325
Endring i utsatt skatt	435 280	-182 992
Skattekostnad ordinært resultat	74 753	-182 667
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	299 674	-849 988
Permanente forskjeller	40 114	91 462
Endring i midlertidige forskjeller	- 1 978 547	759 936
Mottatt konsernbidrag/avgitt konsernbidrag	1 638 758	-1 411
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-360 527	325
Betalbar skatt på mottatt/avgitt konsernbidrag	360 527	-325
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	827 359	519 286	-308 073
Tilvirkningskontrakter	2 521 936	1 001 462	- 1 520 474
Fordringer	-200 000	-200 000	0
Avsetninger mv	-350 000	-500 000	-150 000
Sum	2 799 295	820 748	- 1 978 547
Utsatt skatt (22 %)	615 845	180 565	435 280

Note 6 Bankinnskudd

	2019	2018
Bundne skattetrekksmidler	724 501	721 317



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 900 000	2 295 000	8 978 680	1 928 414	16 102 094
Avgitt konsernbidrag					
Mottatt konsernbidrag			1 278 231		1 278 231
Årets resultat				224 921	224 921
Pr 31.12	2 900 000	2 295 000	10 256 911	2 153 335	17 605 246

Note 8 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	192 550	213 543
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 065 484	241 329
Garantiansvar IAM Insurance AS/House of Guarentees AS	3 223 838	2 780 760
Kassekreditt (konsernkonto med limit på kr 55 000 000,-)		
Sum	4 289 322	3 022 089



Noter til regnskapet 2019

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2019	2018
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	0	0
Maskiner og anlegg	0	0
Driftsløsøre, inventar og utstyr	2 903 513	2 291 315
Lager av varer og annen beholdning	132 151	220 064
Kundefordringer	10 208 258	15 318 872
Sum	13 243 922	17 830 251

Fordringer med forfall seinere enn ett år gjelder forskuddsleasing som er periodisert over leieperioden.

Selskapets kassekreditt inngår i konsernkontoordning hvor det er gitt kredittramme på totalt kr 55 000 000 pr 31.12.19. Dette innebærer at datterselskapets positive saldo på bankkonto formelt sett er fordring på morselskapet, og tilsvarende negativ saldo på bankkonto formelt sett er gjeld til morselskapet. Morselskapet Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS) er innehaver av ordningen. Norrøn Bolig AS har en saldo på kr -12 290 518 pr 31.12.19 som inngår i posten kortsiktig konserngjeld. Selskapet er solidarisk ansvarlig for de trekk konsernet har gjort i konsernkontoordningen.

Selskapet har avsatt kr 350 000,- til garanti- og reklamasjonsarbeider. Avsetningen er balanseført som kortsiktig gjeld. Nedgang i garantiavsetning fra fjoråret med kr 150 000,- er inntektsført under andre driftskostnader.

Note 9 Kundefordringer

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	10 208 258	15 318 872
Avsetning til tap	-200 000	-200 000
Bygg under arbeid	2 885 351	5 026 992
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	12 893 609	20 145 864

Note 10 Varer

	2019	2018
Andel egne prosjekter VIA	22 361 385	15 657 588
Lager av innkjøpte handelsvarer	132 151	220 064
Sum (ukurans er vurdert til kr 0,-.)	22 493 536	15 877 652



Noter til regnskapet 2019

Note 11 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2019	2018
Påløpte prosjektkostnader i følge prosjektregnskap	8 120 737	27 680 431
Estimert opptjent andel fortjeneste/dekningsbidrag	2 521 936	3 799 526
Verdi utført produksjon	10 642 673	31 479 957
Fakturert produksjon	9 149 180	27 813 340
Opptjent, ikke fakturert produksjon	1 493 493	3 666 617
Utført, ikke fakturert regningsarbeid	785 305	760 153
Varebeholdning	22 361 385	15 734 949
Nettoverdi i balansen	24 640 183	20 161 719

Påløpte prosjektkostnader i følge prosjektregnskap omfatter materialkostnader, underentreprenører, direkte lønn inkludert sosiale kostnader, samt andre direkte henførbare prosjektkostnader. Beholdningsendring prosjekt under utførelse er klassifisert som salgsinntekt, mens beholdningsendring egne prosjekt VIA er klassifisert som varekostnad. Nettoverdien er presentert under varer (egne prosjekt) og kundefordringer i balansen. Uopptjente inntekter er presentert under annen kortsiktig gjeld.



Noter til regnskapet 2019

Note 12 Transaksjoner og mellomværende med nærstående selskap

Selskapets transaksjoner med nærstående selskap	2019	2018
<i>Salg av varer og tjenester:</i>		
Sandbakkveien AS, tilknyttet selskap	30 514	80 530
Norrøn Eiendomsutvikling AS, søsterselskap	1 614 617	14 175
Eger Bygg Eiendom AS, nærstående selskap	13 000	264 748
Norrøn-Eger Bolig AS, søsterselskap	858 988	355 446
<i>Kjøp av varer og tjenester:</i>		
Norrøn AS, søsterselskap	697 500	678 540
Norrøn Eiendomsutvikling AS, søsterselskap	2 500 000	0
Forskaling-Sør AS, tilknyttet selskap	175 714	824 954
Kjøkkensenteret Egersund AS, tilknyttet selskap	1 520 512	880 482
<i>Mellomregninger mv.:</i>		
Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS), morselskap, mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	1 638 758	0
Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS), morselskap	-12 290 518	-9 043 641
Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS), morselskap, avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-1 411
Norrøn Gruppen AS (tidligere Norrøn Hus AS), morselskap, mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	0
Norrøn-Eger Bolig AS, søsterselskap, kundefordring	18 688	422 675
Norrøn Eiendomsutvikling AS, søsterselskap, leverandørgjeld	0	-750 000
Forskaling-Sør AS, tilknyttet selskap, leverandørgjeld	0	-348 138
Kjøkkensenteret Egersund AS, tilknyttet selskap, leverandørgjeld	0	-119 686

Det foreligger også enkelte andre mindre transaksjoner med nærstående under kr 50 000,- eks mva. Kortsiktig konserngjeld med kr 12 290 518,- gjelder gjeld til morselskap vedrørende konsernkonto.