



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 469 233
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dikeveien 41
1661 ROLVSØY

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: Andreas Pinnerød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

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, 12.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 666	
Annen driftsinntekt		169 149	273 164
Sum inntekter		195 815	273 164
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	15 640	11 885
Annen driftskostnad	4	179 140	64 249
Sum kostnader		194 780	76 134
Driftsresultat		1 035	197 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			6
Sum finansinntekter			6
Annen rentekostnad		47 308	301 591
Sum finanskostnader		47 308	301 591
Netto finans		-47 308	-301 586
Ordinært resultat før skattekostnad		-46 273	-104 556
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-10 180	-23 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 093	-81 553
Årsresultat		-36 093	-81 554
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-36 093	-81 554
Sum overføringer og disponeringer		-36 093	-81 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	71 848	61 668
Sum immaterielle eiendeler		71 848	61 668
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	4 767 500	8 176 896
Sum varige driftsmidler		4 767 500	8 176 896
Sum anleggsmidler		4 839 348	8 238 564
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid		469 195	529 588
Sum varer		469 195	529 588
Fordringer			
Andre fordringer		12 874	21 769
Sum fordringer		12 874	21 769
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		144 141	26 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 141	26 309
Sum omløpsmidler		626 210	577 665
SUM EIENDELER		5 465 558	8 816 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital			-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		100 000	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 645 267	1 686 930
Sum opptjent egenkapital		1 645 267	1 686 930
Sum egenkapital	10	1 745 267	1 781 360
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 677 728	6 380 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 677 728	6 380 000
Sum langsiktig gjeld		3 677 728	6 380 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 120	69 038
Skyldige offentlige avgifter		4 710	2 835
Annen kortsiktig gjeld		33 733	582 996
Sum kortsiktig gjeld		42 563	654 869
Sum gjeld		3 720 291	7 034 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 465 558	8 816 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 280520

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 469 233
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dikeveien 41
1661 ROLVSØY

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: Andreas Pinnerød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 11.05.2022



Organisasjonsnr: 921 469 233
PK BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		26 666	
Annen driftsinntekt		169 149	273 164
Sum inntekter		195 815	273 164
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	15 640	11 885
Annen driftskostnad	4	179 140	64 249
Sum kostnader		194 780	76 134
Driftsresultat		1 035	197 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			6
Sum finansinntekter			6
Annen rentekostnad		47 308	301 591
Sum finanskostnader		47 308	301 591
Netto finans		-47 308	-301 586
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-10 180	-23 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		-36 093	-81 553
Årsresultat		-36 093	-81 554
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-36 093	-81 554
Sum overføringer og disponeringer		-36 093	-81 554



Organisasjonsnr: 921 469 233
PK BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	71 848	61 668
Sum immaterielle eiendeler		71 848	61 668
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	4 767 500	8 176 896
Sum varige driftsmidler		4 767 500	8 176 896
Sum anleggsmidler		4 839 348	8 238 564
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter i arbeid		469 195	529 588
Sum varer		469 195	529 588
Fordringer			
Andre fordringer		12 874	21 769
Sum fordringer		12 874	21 769
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		144 141	26 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		144 141	26 309
Sum omløpsmidler		626 210	577 665
SUM EIENDELER		5 465 558	8 816 229
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00)	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital			-5 570
Sum innskutt egenkapital		100 000	94 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 645 267	1 686 930
Sum opptjent egenkapital		1 645 267	1 686 930
Sum egenkapital	10	1 745 267	1 781 360



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 677 728	6 380 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 677 728	6 380 000
Sum langsiktig gjeld		3 677 728	6 380 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 120	69 038
Skyldige offentlige avgifter		4 710	2 835
Annen kortsiktig gjeld		33 733	582 996
Sum kortsiktig gjeld		42 563	654 869
Sum gjeld		3 720 291	7 034 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 465 558	8 816 229



Organisasjonsnr: 921 469 233
PK 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 Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investerings verdi i balansen. 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
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	15000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5640.00	-3115.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15640.00	11885.00

Mer om årsverk og lønn
Lønn er i sin helhet styrehonorar.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Note

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

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



Noter 2021 PK BOLIGUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

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

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:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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	10 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	(3 115)
Sum	15 640	11 885

Mer om lønn

Lønn er i sin helhet styrehonorar.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Revisjon

Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Årsregnskapet er utarbeidet av autorisert regnskapsførerselskap.

Note 5 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(46 273)	(104 556)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	87 975	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(41 702)	
Årets skattegrunnlag	0	(104 556)
+/- Endring i utsatt skatt	(10 180)	(23 002)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(10 180)	(23 002)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 6 - 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
Gevinst- og tapskonto	0	(87 975)	87 975
Skattemessig fremførbart underskudd	(280 308)	(238 606)	(41 702)
Sum midlertidige forskjeller	(280 308)	(326 581)	46 273
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(61 668)	(71 848)	10 180



Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2021	8 176 895
Tilgang i året	0
Avgang i året	(3 409 395)
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 767 500
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	4 767 500

Økonomisk levetid

Avskrivningsplan: Avskrives ikke

Note 8 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 677 728	6 380 000
Sum	3 677 728	6 380 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	4 767 500	8 176 896
Sum	4 767 500	8 176 896

Langsiktig gjeld forfaller endelig om mer enn 5 år.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000,00
Sum	1 000		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Grit Invest AS	500	50,00%	Ordinære aksjer
Vaagen og Krogsrud Holding AS	500	50,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	1 000	100,00%	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	(5 570)	1 686 930	1 781 360
Justering		5 570	(5 570)	0
Årets resultat			(36 093)	(36 093)
Egenkapital 31.12.2021	100 000	0	1 645 267	1 745 267