



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 28.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 12	98 405 059	85 664 370
Annen driftsinntekt		29 900	53 500
Sum inntekter		98 434 960	85 717 870
Kostnader			
Varekostnad	1, 12	72 051 527	56 683 044
Lønnskostnad	3	20 788 986	20 459 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	413 700	601 100
Annen driftskostnad	3, 8, 12	5 915 572	5 682 812
Sum kostnader		99 169 785	83 426 899
Driftsresultat		-734 826	2 290 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 415	34 363
Sum finansinntekter		20 415	34 363
Annen rentekostnad		135 577	169 097
Sum finanskostnader		135 577	169 097
Netto finans		-115 162	-134 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-849 988	2 156 237
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 5	-182 667	510 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		-667 321	1 645 862
Årsresultat	7	-667 321	1 645 862
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-667 321	1 645 862
Totalresultat		-667 321	1 645 862
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Utbytte	7, 7, 7		
Konsernbidrag	7, 7		
Udekket tap	7, 7		
Overføringer til/fra annen egenkapital	7, 7	-667 321	1 645 862
Sum overføringer og disponeringer		-667 321	1 645 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2, 8	299 148	289 300
Maskiner og anlegg	2, 8		
Skip, rigger, fly og lignende	2, 8		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1, 2, 8	2 291 315	1 910 358
Sum varige driftsmidler	2	2 590 463	2 199 658
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	8	213 543	190 703
Sum finansielle anleggsmidler		213 543	190 703
Sum anleggsmidler		2 804 006	2 390 361
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8, 10, 11	15 877 652	19 988 673
Sum varer		15 877 652	19 988 673
Fordringer			
Kundefordringer	8, 9, 11, 12	20 145 864	14 611 883
Andre fordringer		2 158 527	1 588 622
Konsernfordringer	12		2 550 000
Sum fordringer		22 304 391	18 750 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	721 317	738 039
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 317	738 039
Sum omløpsmidler		38 903 360	39 477 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		41 707 366	41 867 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	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	8 978 680	8 978 680
Sum innskutt egenkapital		14 173 680	14 173 680
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 928 414	2 596 820
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		1 928 414	2 596 820
Sum egenkapital	7	16 102 094	16 770 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1, 5	180 565	363 557
Sum avsetninger for forpliktelser		180 565	363 557
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	241 329	
Sum annen langsiktig gjeld		241 329	
Sum langsiktig gjeld		421 894	363 557
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	12	10 445 858	9 677 550
Betalbar skatt	1, 5		
Skyldige offentlige avgifter		2 836 301	3 782 564
Kortsiktig konserngjeld	8, 12	9 045 052	8 022 881
Annen kortsiktig gjeld	8, 11	2 856 166	3 250 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum kortsiktig gjeld		25 183 378	24 733 521
Sum gjeld		25 605 272	25 097 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 707 366	41 867 578



Årsregnskap 2018

Norrøn Bolig AS



Resultatregnskap

Norrøn Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt	1, 12	98 405 059	85 664 370
Annen driftsinntekt		29 900	53 500
Sum driftsinntekter		98 434 960	85 717 870
Varekostnad	1, 12	72 051 527	56 683 044
Lønnskostnad	3	20 788 986	20 459 943
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	413 700	601 100
Annen driftskostnad	3, 8, 12	5 915 572	5 682 812
Sum driftskostnader		99 169 785	83 426 899
Driftsresultat		-734 826	2 290 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 415	34 363
Annen rentekostnad		135 577	169 097
Resultat av finansposter		-115 162	-134 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-849 988	2 156 237
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 5	-182 667	510 375
Årsresultat	7	-667 321	1 645 862
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	7	0	1 645 862
Overført fra annen egenkapital	7	667 321	0
Sum overføringer		-667 321	1 645 862



Balanse
Norrøn Bolig AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Påkostning leide lokaler	1, 2, 8	299 148	289 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 2, 8	2 291 315	1 910 358
Sum varige driftsmidler	2	2 590 463	2 199 658
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre langsiktige fordringer	8	213 543	190 703
Sum finansielle anleggsmidler		213 543	190 703
Sum anleggsmidler		2 804 006	2 390 361
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Lager av varer og annen beholdning	8, 10, 11	15 877 652	19 988 673
Sum varer		15 877 652	19 988 673
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8, 9, 11, 12	20 145 864	14 611 883
Andre kortsiktige fordringer		2 158 527	1 588 622
Konsernfordringer	12	0	2 550 000
Sum fordringer		22 304 391	18 750 505
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	721 317	738 039
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		721 317	738 039
Sum omløpsmidler		38 903 360	39 477 217
Sum eiendeler		41 707 366	41 867 578



Balanse
Norrøn Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
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	8 978 680	8 978 680
Sum innskutt egenkapital		14 173 680	14 173 680
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	1 928 414	2 596 820
Sum opptjent egenkapital		1 928 414	2 596 820
Sum egenkapital	7	16 102 094	16 770 500
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	1, 5	180 565	363 557
Sum avsetning for forpliktelser		180 565	363 557
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	241 329	0
Sum annen langsiktig gjeld		241 329	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	12	10 445 858	9 677 550
Skyldig offentlige avgifter		2 836 301	3 782 564
Kortsiktig konserngjeld	8, 12	9 045 052	8 022 881
Annen kortsiktig gjeld	8, 11	2 856 166	3 250 526
Sum kortsiktig gjeld		25 183 378	24 733 521
Sum gjeld		25 605 272	25 097 078
Sum egenkapital og gjeld		41 707 366	41 867 578

Egersund
Styret i Norrøn Bolig AS

Tor Inge Larsen
styreleder /daglig leder

Lars Johan Bjørkeland
styremedlem



Noter til regnskapet 2018

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 2018

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. 01.01.18	2 292 000	1 897 514	2 516 381	6 705 895
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	72 648	394 578	380 080	847 305
- Avgang i året		270 908		270 908
= Anskaffelseskost 31.12.18	2 364 648	2 021 184	2 896 460	7 282 292
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	2 065 500	782 506	1 843 824	4 691 830
= Bokført verdi 31.12.18	299 148	1 238 678	1 052 636	2 590 462
Årets ordinære avskrivninger	62 800	151 600	199 300	413 700
Økonomisk levetid	10 år	10 år	5-12 år	



Noter til regnskapet 2018

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

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	17 429 366	17 088 981
Arbeidsgiveravgift	2 559 324	2 493 374
Pensjonskostnader	544 948	587 569
Andre ytelser	255 349	290 019
Sum	20 788 986	20 459 943

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 38 38

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	820 253	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	10 311	0
Sum	830 564	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Selskapet har inngått avtale med daglig leder/styreleder 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 2018 utgjør kr 273 568,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	71 000
Andre tjenester	202 568
Sum honorar til revisor	273 568



Noter til regnskapet 2018

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 Hus AS eies 100 % av Norrøn Gruppen AS som igjen eies 100 % av styre-/daglig leder Tor Inge Larsen.



Noter til regnskapet 2018

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	325	696 744
Endring i utsatt skatt	-182 992	-186 369
Skattekostnad ordinært resultat	-182 667	510 375
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-849 988	2 156 237
Permanente forskjeller	91 462	36 190
Endring i midlertidige forskjeller	759 936	710 676
Avgitt konsernbidrag/mottatt konsernbidrag	-1 411	-2 903 102
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	325	696 744
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-325	-696 744
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:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	519 286	175 175	-344 111
Tilvirkningskontrakter	1 001 462	2 005 509	1 004 047
Fordringer	-200 000	-200 000	0
Avsetninger mv	-500 000	-400 000	100 000
Sum	820 748	1 580 684	759 936
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	180 565	363 557	182 992
Effekt av endring av skattesats			-8 207

Note 6 Bankinnskudd

	2018	2017
Bundne skattetreksmidler	721 317	738 039



Noter til regnskapet 2018

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	2 900 000	2 295 000	8 978 680	2 596 820	16 770 500
Avgitt konsernbidrag				-1 086	-1 086
Mottatt konsernbidrag			0	0	0
Årets resultat				-667 321	-667 321
Pr 31.12	2 900 000	2 295 000	8 978 680	1 928 413	16 102 093

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

	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år	213 543	190 703
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	241 329	0
Garantiansvar IAM Insurance AS/TrygVesta	2 780 760	5 374 225
Kassekreditt (konsernkonto med limit på kr 39 000 000,-)		
Sum	3 022 089	5 374 225

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2018	2017
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	0	0
Maskiner og anlegg	0	0
Driftsløsøre, inventar og utstyr	2 291 315	1 910 357
Lager av varer og annen beholdning	220 064	237 369
Kundefordringer	15 318 872	9 762 772
Sum	15 538 936	10 000 141

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

Morselskapet Norrøn Hus AS og søstrene Norrøn Eiendomsutvikling AS og Norrøn AS er solidarisk ansvarlig for konsernkantorammen.

Selskapet har avsatt kr 500 000,- til garanti- og reklamasjonsarbeider. Avsetningen er balanseført som kortsiktig gjeld. Økning i garantiavsetning fra fjoråret med kr 100 000,- er kostnadsført under andre driftskostnader.



Noter til regnskapet 2018

Note 9 Kundefordringer

	2018	2017
Kundefordringer til pålydende	15 318 872	9 762 772
Avsetning til tap	-200 000	-200 000
Bygg under arbeid	5 026 992	5 049 111
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	20 145 864	14 611 883

Note 10 Varer

	2018	2017
Andel egne prosjekter VIA	15 657 588	19 751 304
Lager av innkjøpte handelsvarer	220 064	237 369
Sum (ukurans er vurdert til kr 0,-)	15 877 652	19 988 673

Note 11 Langsiktige tilvirkningskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2018	2017
Påløpte projektkostnader i følge prosjektregnskap	27 680 431	47 229 540
Estimert opptjent andel fortjeneste/dekningsbidrag	3 799 526	4 514 178
Verdi utført produksjon	31 479 957	51 743 718
Fakturert produksjon	27 813 340	30 562 716
Opptjent, ikke fakturert produksjon	3 666 617	21 181 002
Utført, ikke fakturert regningsarbeid	760 153	2 552 221
Varebeholdning	15 734 949	0
Nettoverdi i balansen	20 161 719	23 733 223

Påløpte projektkostnader i følge prosjektregnskap omfatter materialkostnader, underentreprenører, direkte lønn inkludert sosiale kostnader, samt andre direkte henførbare projektkostnader. 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 2018

Note 12 Transaksjoner og mellomværende med nærstående selskap

Selskapets transaksjoner med nærstående selskap	2018	2017
<i>Salg av varer og tjenester:</i>		
Sandbakkveien AS, tilknyttet selskap	80 530	25 067
Norrøn Eiendomsutvikling AS, søsterselskap	14 175	51 097
Norrøn-Eger Bolig Oslo AS, nærstående selskap	264 748	141 250
Norrøn-Eger Bolig AS, søsterselskap	355 446	0
<i>Kjøp av varer og tjenester:</i>		
Norrøn AS, søsterselskap	678 540	663 420
Forskaling-Sør AS, tilknyttet selskap	824 954	740 943
Kjøkkensenteret Egersund AS, tilknyttet selskap	880 482	1 475 657
<i>Mellomregninger mv.:</i>		
Norrøn Hus AS, morselskap, mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	0	0
Norrøn Hus AS, morselskap	-9 043 641	-5 119 779
Norrøn Hus AS, morselskap, avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	-1 411	-2 903 102
Norrøn Hus AS, morselskap, mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	0	2 550 000
Norrøn-Eger Bolig AS, søsterselskap, kundefordring	422 675	0
Norrøn Eiendomsutvikling AS, søsterselskap, leverandørgjeld	-750 000	0
Forskaling-Sør AS, tilknyttet selskap, leverandørgjeld	-348 138	0
Kjøkkensenteret Egersund AS, tilknyttet selskap, leverandørgjeld	-119 686	0

Det foreligger også enkelte andre mindre transaksjoner med nærstående under kr 50 000,- eks mva. Kortsiktig konserngjeld med kr 9 043 641,- gjelder gjeld til morselskap vedrørende konsernkonto.



Penneo Dokumentnøkkel: OKQW3-SAWKZ-6GXMJ-8T7KG-Y3T0Z-U7CNS

	2018	2017
Indirekte kontantstrøm		
Norrøn Bolig AS		
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-849 988	2 156 237
(+) Periodens betalte skatt	0	0
(+)/(-) Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-27 200	-43 000
(+) Ordinære avskrivninger	413 700	601 100
(+)/(-) Endring i varelager	4 111 021	-5 502 219
(+)/(-) Endring i kundefordringer	-5 533 981	2 661 851
(+)/(-) Endring i leverandørgjeld	768 308	3 627 237
(+)/(-) Enring i andre tidsavgrensningsposter (andre fordr. Oml., skyldig off. avgifter og annen korts. Gjeld)	-1 910 528	1 697 155
(=) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 028 668	5 198 361
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
(+) Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler (saldoskjema)	70 000	45 000
(-) Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler (note)	-847 305	-1 110 257
(-) Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer (langsiktige fordringer leasing/lån bmw)	218 489	-94 052
(+) Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
(=) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-558 816	-1 159 309
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
(+)/(-) Netto endring konsernkonto (betalt, ikke avsatt)	3 570 760	-3 930 621
(+) Annen innskutt egenkapital (konsernbidrag)	0	0
(=) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 570 760	-3 930 621
(=) Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-16 724	108 431
(+) Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter IB	738 039	629 609
(=) Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter UB	721 315	738 040



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."

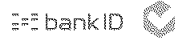
Lars Johan Bjørkeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-893728

IP: 195.204.xxx.xxx

2019-06-28 06:55:44Z



Tor Inge Larsen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2019-06-28 10:22:24Z



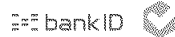
Tor Inge Larsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2019-06-28 10:22:24Z



Penneo Dokumentnr: OKQW3-SAWKZ-6GXMJ-87KG-Y3TQ2-UTCNS

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 2018

NORRØN BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Norrøn Bolig AS er heleid datterdatterselskap av Norrøn Gruppen AS. Selskapet driver med mot 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 4,3 % av total arbeidstid. Dette er omtrent som fjoråret. Selskapet mener at sykefraværet er noe for høyt og skyldes også langtidssykefravær pga. forhold utenfor bedriften. Selskapet vil arbeide for å holde sykefraværet på et lavt nivå. Det har vært ingen uhell med personskader i konsernet i 2018. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Bedriftshelsetjenesten gjennomførte i 2011 en kartlegging av arbeidsmiljøet. Tilbakemeldingen fra den var meget gode.

LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

I Norrøn Bolig er det 38 ansatte (årsverk) hvorav 36 menn og 2 kvinner. Selskapets styremedlemmer består av 2 menn som er eksisterende og tidligere aksjonær. 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 98,4 mill. i 2018, mot 85,7 mill. i 2017. Dette er en økning i omsetning på 14,8 %. Det har vært noe høyere omsetning i 2019 grunnet større enkeltprosjekt. Årsresultatet i Norrøn Bolig AS ble negativt med kr. 0,7 mill. Styret anser et årsresultat på ca. 0 % som under bransjenormal, og forventer 8 %. Selskapet er ikke fornøyd med årets resultat. Det negative resultatet skyldes i hovedsak markedsnedgang som gir press på prisene.

Markedet er hovedsakelig avhengig av byggevirksomheten i Dalane. Vår markedsandel i 2018 var høyere enn normalen. Utsiktene for 2019 forventes å bli lavere enn i 2018. Selskapet er avhengig av salg på nye byggefelt for å holde det høye aktivitetsnivået. Selskapet budsjetterer med noe lavere omsetning og men høyere resultat enn fjoråret.

Totalkapitalen i Norrøn Bolig AS var ved utgangen av året kr 41,7 mill. mot 41,9 mill. i fjor. Egenkapitalen pr 31.12.2018 er positiv med kr 16,1 mill. mot 16,8 mill. i fjor. Egenkapitalen er dermed på 38,6 %, 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 konsernkontorammen til morselskapet. Likviditeten er tilfredsstillende inn i 2019 grunnet samme forhold.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2018 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 0,8 mill. mot 1,1 mill. i fjor i verktøy og utstyr. Selskapets varebiler delvis leases over levetiden og vurderes ikke vesentlig i forhold til finansiell leasing og balanseføring. Eiendomsinvesteringene har netto blitt redusert med 4 mill. mot 0,3 mill. i økning i 2017.

FREMTIDIG UTVIKLING

Årsresultatene de siste årene har variert men har historisk gitt positive resultat. Det forventes noe høyere resultat og lavere omsetning i 2019. Imidlertid er situasjonen avhengig av flere faktorer i eiendomsutviklingen, herunder markedet etter oljekrisen som fortsatt er noe usikkert. Styret er likevel positivt 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 over tid hvor egenkapitalen har økt vesentlig raskere enn investeringene. Dette har imidlertid flatet ut i perioden 2013 - 2018 hvor investeringene ligger høyere enn resultat økningen, og som gir et viss press på likviditeten. For 2019 er investeringene forventet å ligge på lavere nivå enn resultatet. Totalt sett mener styret allikevel at den finansielle risikoen anses lav pr. 31.12.2018.

Tapsrisikoen har erfaringsmessig vært lav på kundefordringene.

Likviditetsrisikoen anses forholdsvis lav da arbeidskapitalen ekskl. varelager er på positiv 0,7 mill. og med tillegg for konsernrammen (kassekreditt) i banken på 39 mill. pr. 31.12. Treghet i forbindelse med overskjøting av eiendommer gir imidlertid en vesentlig lavere likviditetsflyt på kundefordringene. Likviditeten er litt lavere inn i 2019.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår at selskapets underskudd på kr 667 321,- blir disponert som følger:

- Utbytte	kr.	0
- Konsernbidrag	kr.	0
- Overført fra annen egenkapital	kr.	667 321
Sum	kr.	-667 321

Egersund,

Lars Johan Bjørkeland
Styremedlem

Tor Inge Larsen
Styrets leder / 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."

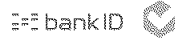
Lars Johan Bjørkeland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-893728

IP: 195.204.xxx.xxx

2019-06-28 06:55:44Z



Tor Inge Larsen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2019-06-28 10:22:24Z



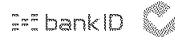
Tor Inge Larsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1128697

IP: 212.33.xxx.xxx

2019-06-28 10:22:24Z



Penneo Dokumentnøkkel: S048H-12KZG-NNLJA-S70MV-NLP46-KP7MB

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>



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 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2018
- 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 2018, 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 øvrige 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 dekning av tap 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."

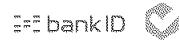
Arnfred Lennart Berntsen

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-221825

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-06-28 11:41:13Z



Penneo Dokumentnr: 8W8P1-SLE3C-JKFM1-40LHS-6GLM0-0VY6C

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>