



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 326 536
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORBOLIG AS
Forretningsadresse:	Strandgata 23A 7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 445 483	53 841 072
Annen driftsinntekt		11 450	36 000
Sum inntekter		57 456 933	53 877 072
Kostnader			
Varekostnad		46 900 654	47 552 451
Lønnskostnad	3	5 436 052	6 317 573
Avskrivning	4	245 500	247 411
Annen driftskostnad	3	3 044 093	3 313 406
Sum kostnader		55 626 299	57 430 841
Driftsresultat		1 830 634	-3 553 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	9	959 129	572 000
Inntekt på andre investeringer			164 928
Annen finansinntekt		191 991	138 135
Verdiendr. finansielle instrumenter			-175
Sum finansinntekter		1 151 120	874 888
Annen finanskostnad		258 255	380 045
Sum finanskostnader		258 255	380 045
Netto finans		892 865	494 843
Ordinært resultat før skattekostnad		2 723 499	-3 058 926
Skattekostnad på ordinært resultat	11	179 375	-270 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 544 124	-2 788 541
Årsresultat		2 544 124	-2 788 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	6	-10 581 871	
Ordinært utbytte	6	13 574 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer annen egenkapital	6	-448 005	-2 788 541
Sum overføringer og disponeringer		2 544 124	-2 788 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner ol.	4	593 000	838 500
Sum varige driftsmidler		593 000	838 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	6 880 950	3 265 600
Investeringer i tilknyttet selskap	9	3 604 106	72 718
Investeringer i aksjer og andeler		210 000	260 000
Andre fordringer		910	
Sum finansielle anleggsmidler		10 695 966	3 598 318
Sum anleggsmidler		11 288 966	4 436 818
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	57 512 043	46 236 195
Fordringer			
Kundefordringer		3 573 594	3 137 397
Andre fordringer	8	6 684 552	6 096 875
Sum fordringer		10 258 146	9 234 272
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	6 700 853	3 460 640
Sum omløpsmidler		74 471 042	58 931 107
SUM EIENDELER		85 760 008	63 367 925

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	204 000	204 000
Overkurs	6	10 512 657	21 086 657
Annen innskutt egenkapital	6	1 513 200	1 513 200
Sum innskutt egenkapital		12 229 857	22 803 857
Opptjent egenkapital			
Fond	6	3 849 970	
Annen egenkapital	6	1 925 327	2 373 332
Sum opptjent egenkapital		5 775 297	2 373 332
Sum egenkapital		18 005 154	25 177 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	219 489	40 114
Sum avsetninger for forpliktelser		219 489	40 114
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	19 666 170	3 497 152
Sum annen langsiktig gjeld		19 666 170	3 497 152
Sum langsiktig gjeld		19 885 659	3 537 266
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	22 292 271	24 073 619
Leverandørgjeld		3 079 458	4 065 204
Skyldige offentlige avgifter	5	515 277	453 469
Annen kortsiktig gjeld	8	21 982 189	6 061 178
Sum kortsiktig gjeld		47 869 195	34 653 470
Sum gjeld		67 754 854	38 190 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 760 008	63 367 925



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 395039

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 326 536
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORBOLIG AS
Forretningsadresse: Strandgata 23A
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Steinar Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 920 326 536
NORBOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		57 445 483	53 841 072
Annen driftsinntekt		11 450	36 000
Sum inntekter		57 456 933	53 877 072
Kostnader			
Varekostnad		46 900 654	47 552 451
Lønnskostnad	3	5 436 052	6 317 573
Avskrivning	4	245 500	247 411
Annen driftskostnad	3	3 044 093	3 313 406
Sum kostnader		55 626 299	57 430 841
Driftsresultat		1 830 634	-3 553 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	9	959 129	572 000
Inntekt på andre investeringer			164 928
Annen finansinntekt		191 991	138 135
Verdiendr. finansielle instrumenter			-175
Sum finansinntekter		1 151 120	874 888
Annen finanskostnad		258 255	380 045
Sum finanskostnader		258 255	380 045
Netto finans		892 865	494 843
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	11	179 375	-270 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 544 124	-2 788 541
Årsresultat		2 544 124	-2 788 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	6	-10 581 871	
Ordinært utbytte	6	13 574 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-448 005	-2 788 541
Sum overføringer og disponeringer		2 544 124	-2 788 541





Organisasjonsnr: 920 326 536
NORBOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner ol.	4	593 000	838 500
Sum varige driftsmidler		593 000	838 500

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	6 880 950	3 265 600
Investeringer i tilknyttet selskap	9	3 604 106	72 718
Investeringer i aksjer og andeler		210 000	260 000
Andre fordringer		910	
Sum finansielle anleggsmidler		10 695 966	3 598 318

Sum anleggsmidler		11 288 966	4 436 818
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7	57 512 043	46 236 195
------------------	---	-------------------	-------------------

Fordringer

Kundefordringer		3 573 594	3 137 397
Andre fordringer	8	6 684 552	6 096 875
Sum fordringer		10 258 146	9 234 272

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	6 700 853	3 460 640
--	---	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		74 471 042	58 931 107
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		85 760 008	63 367 925
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 6	204 000	204 000
Overkurs	6	10 512 657	21 086 657
Annen innskutt egenkapital	6	1 513 200	1 513 200
Sum innskutt egenkapital		12 229 857	22 803 857



Opptjent egenkapital			
Fond	6	3 849 970	
Annen egenkapital	6	1 925 327	2 373 332
Sum opptjent egenkapital		5 775 297	2 373 332
Sum egenkapital		18 005 154	25 177 189
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	219 489	40 114
Sum avsetninger for forpliktelser		219 489	40 114
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	19 666 170	3 497 152
Sum annen langsiktig gjeld		19 666 170	3 497 152
Sum langsiktig gjeld		19 885 659	3 537 266
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	22 292 271	24 073 619
Leverandørgjeld		3 079 458	4 065 204
Skyldige offentlige avgifter	5	515 277	453 469
Annen kortsiktig gjeld	8	21 982 189	6 061 178
Sum kortsiktig gjeld		47 869 195	34 653 470
Sum gjeld		67 754 854	38 190 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		85 760 008	63 367 925



Organisasjonsnr: 920 326 536
NORBOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	20400.00	10.00	204000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norbolig Holding AS	20400.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	20400.00	100.00%	

Selskapets styremedlemmer og daglig leder disponerer aksjer via indirekte eierskap.

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4680565.00	5355809.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	232714.00	302457.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	531298.00	458710.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-8525.00	200596.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5436052.00	6317572.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets innskuddsbaserte pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.



Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			

Det er i år 2020 utbetalt kr. 1.296.710,- i lønn og kr. 25.976,- i annen godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor: Revisor har fått utbetalt kr. 103.375,- for revisjon og kr. 8.453,- for annen bistand i år 2020. Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

7.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

9

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Norbolig Eiendom AS	100.00%	100.00%	715482.00	672900.00
Bolig og Eiendomsutvikling AS	50.78%	50.78%	15000589.00	738899.00
Trekon AS	49.00%	49.00%	4392423.00	-700000.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
-------------	--------------------------



Norbolig AS

Strandgata 23a 7900
RØRVIK 1750 Vikna



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norbolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norbolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

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 forhold

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

Jan Ove Bergin
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KJZT1-3IYSV-T1QY7-1ZQW7-7XZSS-Y1CZE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Ove Bergin

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-16987

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-28 11:25:54Z



Penneo Dokumentnr: KJZT1-3IYSV-T1QY7-1ZQW7-7XZSS-Y1CZE

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>



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Tidligere år har aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vært bokført etter kostmetoden.

Fra og med 01.01.2020 er disse aksjene vurdert etter egenkapitalmetoden da det vil gi et mer korrekt bilde av selskapets eiendeler.

Utbytte fra datterselskap inntektsføres samme år som det er avsatt hos datterselskapet.

Utbytte fra tilknyttede selskap inntektsføres det år utbetalingen skjer.

Salgsinntekter

Selskapets omsetning skjer i sin helhet i Nærøysund Kommune og består av:

Omsetning boliger	49,5 mill.
Andre tjenester	8,0 mill.

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode, ut fra at prosjektene gjennomføres i egenregi. Fortjeneste inntektsføres ikke før prosjektene er fullført.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer for videresalg er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Midlertidige forskjeller som kan reverseres er utlignet og nettoført.



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	20 400	10	204 000
Selskapets aksjonærer pr. 31.12.:			
	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Norbolig Holding AS	20 400	100 %	100 %

Selskapets styremedlemmer og daglig leder disponerer aksjer via indirekte eierskap.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	4 680 565	5 355 809
Arbeidsgiveravgift	232 714	302 457
Pensjonskostnader	531 298	458 710
Andre ytelser	-8 525	200 596
Sum	<u>5 436 052</u>	<u>6 317 572</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 7 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets innskuddsbaserte pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ytelser til ledende personer

Det er i år 2020 utbetalt kr. 1.296.710,- i lønn og kr. 25.976,- i annen godtgjørelse til daglig leder.

Godtgjørelse til revisor:

Revisor har fått utbetalt kr. 103.375,- for revisjon og kr. 8.453,- for annen bistand i år 2020.

Beløpene er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	539 900	934 378	1 474 278
Anskaffelseskost 31.12.	539 900	934 378	1 474 278
Akk.avskrivning 31.12.	-279 900	-601 378	-881 278
Balanseført pr. 31.12.	<u>260 000</u>	<u>333 000</u>	<u>593 000</u>
Årets avskrivninger	108 000	137 500	245 500



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Bankinnskudd

Av selskapets bokført bankinnskudd er kr. 220.383,- innsatt på sperret konto til dekning av skyldig forskuddstrekk for 6. termin 2020.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurderings- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	204 000	21 086 657	1 513 200	3 857 841	2 373 331	29 035 029
Årsresultat	0	0	0	-7 871	2 551 995	2 544 124
Avsatt utbytte	0	-10 574 000	0	0	-3 000 000	-13 574 000
Egenkapital 31.12.	204 000	10 512 657	1 513 200	3 849 970	1 925 326	18 005 153

Tidligere år har aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vært bokført etter kostmetoden. Fra og med år 2020 er disse aksjene vurdert etter egenkapitalmetoden. Endring av prinsipp gir økt egenkapital pr. 01.01.2020 på kr. 3.857.841,-.

Note 7 - Varebeholdning og prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av aktiverte direkte kostnader knyttet til utbyggingsprosjekter som er under utførelse eller planlegging. De består i hovedsak av tomter, bygg under utførelse, prosjekteringskostnader og andre kostnader knyttet til prosjektene. Ferdige egentilvirkede varer er vurdert til faktisk tilvirkningskost. Det er avtalt salg på en del av enhetene som er under oppføring. Salgsverdien er antatt å være betydelig over kostpris.

Varebeholdningen er fordelt mellom:

	2020	2019
Varer under tilvirkning	36 846 101	36 557 412
Ferdige egentilvirkede varer	16 677 477	9 678 783
Innkjøpte varer for videresalg	3 988 465	0
Sum	57 512 043	46 236 195

Varebeholdningen er i sin helhet stilt som sikkerhet for selskapets pantesikrede gjeld.

Reklamasjonsansvar:

Selskapet har tegnet byggaranti forsikring i hht Bustadoppføringslova § 12. Den omfatter garantiansvar for bygg under oppføring samt 5 års reklamasjonsansvar for ferdigstilte byggeprosjekter.



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordring Norbolig Eiendom AS, datterselskap	967 000	2 529 268
Fordring Skeie Bygg AS, søsterselskap	0	1 940 000
Gjeld Norbolig Holding AS, morselskap	-1 039 587	-4 489 834
Gjeld Skeie Bygg AS, søsterselskap	-591 557	0
Gjeld Norbolig Eiendom AS, datterselskap	-2 500 000	0
Sum	<u>-3 164 144</u>	<u>-20 566</u>

Lån er renteberegnet i år 2020 og planlegges innfridd i løpet av år 2021.
Gjeld til morselskapet står tilbake for gjeld til ekstern bank.

Note 9 - Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Fram til år 2019 har aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vært verdsatt etter kostmetoden. Fra og med år 2020 er aksjene verdsatt etter egenkapitalmetoden. I forbindelse med denne overgangen ble det en bokført merverdi pr. 01.01.2020 på kr. 3.857.841,-.

Selskap:	Aksjer:	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12.20	Bokført verdi pr. 31.12.20
Norbolig Eiendom AS	30	100 %	100 %	672 900	715 482	502 742
Bolig og Eiendomsutvikling AS	10 092	51 %	51 %	738 899	15 000 589	7 576 011
Trekon AS	490	49 %	49 %	-700 000	4 392 423	2 152 287
Sum				<u>711 799</u>	<u>20 108 494</u>	<u>10 231 040</u>

Investering etter egenkapitalmetoden:

Beregning balanseført verdi 01.01.	Norbolig Eiendom AS	Bolig- og Eiend.utv. AS	Trekon AS	Sum:
Andel av selskapets egenkapital	796 842	3 904 030	2 495 287	7 196 159
Bokført verdi aksjer pr. 31.12.2019	<u>-396 900</u>	<u>-2 868 700</u>	<u>-72 718</u>	<u>-3 338 318</u>
Sum merverdi pr. 01.01.2020	<u>399 942</u>	<u>1 035 330</u>	<u>2 422 569</u>	<u>3 857 841</u>

Beregning av årets resultatandel:

Andel årets resultat	672 900	375 213	-343 000	705 113
Mottatt konsernbidrag	-754 260	0	0	-754 260
Andre endringer	<u>0</u>	<u>41 276</u>	<u>0</u>	<u>41 276</u>
Årets resultatandel	<u>-81 360</u>	<u>416 489</u>	<u>-343 000</u>	<u>-7 871</u>

Beregning balanseført verdi pr 31.12.2020

Inngående balanse 01.01.2020	796 842	3 904 030	2 495 287	7 196 159
Årets resultatandel	-81 360	416 489	-343 000	-7 871
Kjøp av aksjer i år 2020	<u>0</u>	<u>3 296 768</u>	<u>0</u>	<u>3 296 768</u>
Utgående balanse 31.12.2020	<u>715 482</u>	<u>7 617 287</u>	<u>2 152 287</u>	<u>10 485 056</u>



Norbolig AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantiansvar

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Gjeld sikret med pant	41 958 441	27 570 771
Sum pantsikret gjeld	41 958 441	27 570 771

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Driftsmidler	593 000	838 500
Fordringer konsernselskap	967 000	3 417 440
Varebeholdninger	57 512 043	46 236 195
Kundefordringer	3 573 594	3 137 397
Sum	62 645 637	53 629 532

Note 11 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	179 375	-270 385
Årets totale skattekostnad	179 375	-270 385

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	2 723 499	-3 058 927
Permanente forskjeller	23 973	49 713
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	7 871	0
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	142 961
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	4 948
Resultatført konsernbidrag	-967 000	-572 000
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	0	-142 786
Endring i midlertidige forskjeller	-318 856	-1 348 185
Alminnelig inntekt	1 469 487	-4 924 276
Anvendt fremførbart underskudd	-2 436 487	0
Mottatt konsernbidrag	967 000	2 512 000
Årets skattegrunnlag	0	-2 412 276

Note 12 - Covid-19

Covid-19 medførte 3 måneders forsinkelse i et pågående byggeprosjekt. I tillegg ble det stopp i boligsalget. Dette tok seg derimot opp igjen etter et par måneder og i siste halvår 2020 gikk driften som normalt.