



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 989 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIG AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	105 461	101 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 461</b>	<b>101 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
Annen rentekostnad	8		
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-105 461	-101 027
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 7	24 310 588	23 086 192
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 930	180 388
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 930</b>	<b>180 388</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		519 155	413 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-519 155</b>	<b>-413 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-419 155</b>	<b>-313 694</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	7 395 177	6 505 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 537 177</b>	<b>22 647 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 537 177</b>	<b>22 647 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 716	156 751
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	1 210 779	776 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 495</b>	<b>933 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 749 672</b>	<b>23 580 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541251

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 989 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SUNDBY BOLIG AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.07.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	105 461	101 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>105 461</b>	<b>101 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
Annen rentekostnad	8		
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-105 461	-101 027
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-105 461	-101 027
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 7	<b>24 310 588</b>	<b>23 086 192</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		19 930	180 388
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 930</b>	<b>180 388</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		519 155	413 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-519 155</b>	<b>-413 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-419 155</b>	<b>-313 694</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	7 395 177	6 505 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 537 177</b>	<b>22 647 177</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 537 177</b>	<b>22 647 177</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 716	156 751
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	1 210 779	776 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 495</b>	<b>933 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 749 672</b>	<b>23 580 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>



Organisasjonsnr: 920 989 632  
SUNDBY BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Sundby Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 989 632



## RESULTATREGNSKAP

### SUNDBY BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1, 2	105 461	101 027
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>105 461</b>	<b>101 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Resultat før skattekostnad	3	-105 461	-101 027
<b>Resultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		105 461	101 027
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>



## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	24 310 588	23 086 192
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 930	180 388
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>



## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-519 155	-413 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-519 155</b>	<b>-413 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-419 155</b>	<b>-313 694</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	7 395 177	6 505 177
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 537 177</b>	<b>22 647 177</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 716	156 751
Annen kortsiktig gjeld	8	1 210 779	776 346
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 212 495</b>	<b>933 097</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 749 672</b>	<b>23 580 274</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>

Porsgrunn  
Styret i Sundby Bolig AS

Morten Borge  
styreleder

Helge Nilsen  
styremedlem

Jan Kjetil Skaug  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

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

### VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

### 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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## NOTE 1 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2022.

## NOTE 2 REVISJON

	2022	2021
Revisjonskostnader	36 489	35 981



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-105 461	-101 027
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 224 168	-942 820
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 329 629</b>	<b>-1 043 847</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	3 913 990	2 689 822	-1 224 168
<b>Sum</b>	<b>3 913 990</b>	<b>2 689 822</b>	<b>-1 224 168</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 433 144	-3 103 515	1 329 629
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-519 155</b>	<b>-413 693</b>	<b>105 461</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-114 214</b>	<b>-91 012</b>	<b>23 202</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2022	100 000	-413 694	-313 694
Resultat 2022		-105 461	-105 461
EK 31.12.2022	<b>100 000</b>	<b>-519 155</b>	<b>-419 155</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2022	2021
Prosjekt under utførelse	1 506 332	1 166 986
Tomter for videresalg	22 804 256	21 919 206
<b>Sum</b>	<b>24 310 588</b>	<b>23 086 192</b>

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SUNDBY BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	340	34,0	34,0
Bour Invest AS	330	33,0	33,0
Heimgard Bolig AS	330	33,0	33,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## NOTE 7 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 142 000	16 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 142 000</b>	<b>16 142 000</b>

Sparebanken Sør har 1.prioritets pant på NOK 32 300 000 i eiendommene

Gnr. 27, bnr 4

Gnr. 28, bnr 4

Gnr. 29, bnr 4

Gnr. 30, bnr 4

Gnr. 31, bnr 4

Gnr. 32, bnr 4

Gnr. 33, bnr 4

Gnr. 34, bnr 4

Gnr. 36, bnr 31

Gnr. 37, bnr 29

Gnr. 38, bnr 23 og 24

i Bamble kommune.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 30.12.1899 er bokført til kr 24 310 588

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 4.036.000,-.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.

## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2022

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Bour Invest AS	2 405 700	402 352
Heimgard Bolig AS	2 510 877	297 303
Pbbl Prosjekt AS	2 478 600	414 559
<b>Sum</b>	<b>7 395 177</b>	<b>1 114 214</b>

Heimgard Bolig overtok aksjonærlån fra Pancom Real Estate AS 10.01.2020, påløpte renter tom 31.12.19 ble inkludert i saldo.

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2024.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sundby Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundby Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 8B82WZQ0XG-K5HA1-5T1EJA-VS8CL-GVDIE



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-06-08 13:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8BM2JW-ZQXG-K5HAT-5TEA-V58CL-GYDIE

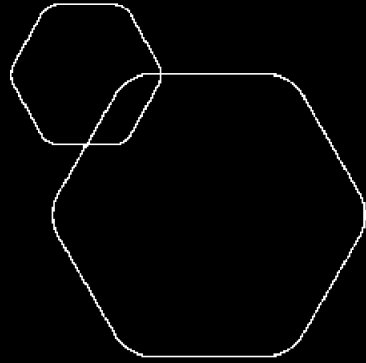
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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

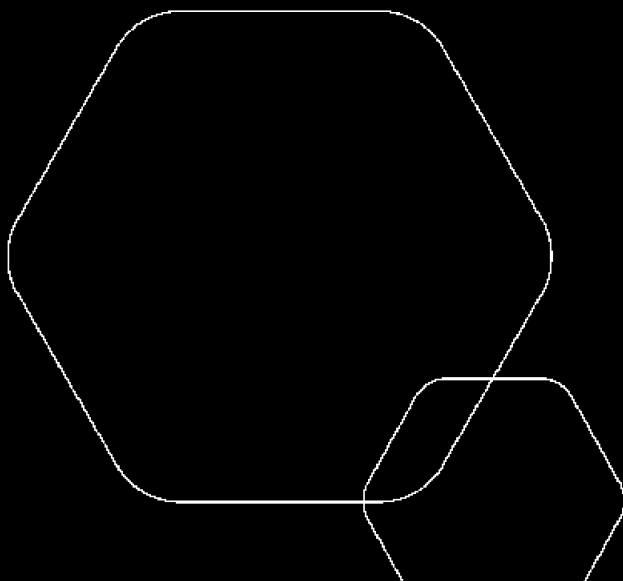
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>




# Årsregnskap 2022 Sundby Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 920 989 632

Transaksjon 09222115957491683159  Signert MB, JKS, HV



## RESULTATREGNSKAP

### SUNDBY BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1, 2	105 461	101 027
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>105 461</b>	<b>101 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Resultat før skattekostnad	3	-105 461	-101 027
<b>Resultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		105 461	101 027
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-105 461</b>	<b>-101 027</b>

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 2





## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 7	24 310 588	23 086 192
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 930	180 388
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>24 330 517</b>	<b>23 266 580</b>

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 3

Transaksjon 09222115557491633199



Signert MB, JKS, HN



## BALANSE

### SUNDBY BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>100 000</strong>	<strong>100 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap		-519 155	-413 694
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-519 155</strong>	<strong>-413 694</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>-419 155</strong>	<strong>-313 694</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 142 000	16 142 000
Langsiktig konserngjeld	8	7 395 177	6 505 177
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>23 537 177</strong>	<strong>22 647 177</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		1 716	156 751
Annen kortsiktig gjeld	8	1 210 779	776 346
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 212 495</strong>	<strong>933 097</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>24 749 672</strong>	<strong>23 580 274</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>24 330 517</strong>	<strong>23 266 580</strong>

Porsgrunn  
Styret i Sundby Bolig AS

Morten Borge  
styreleder

Helge Nilsen  
styremedlem

Jan Kjetil Skaug  
styremedlem

SUNDBY BOLIG AS

SIDE 4





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

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

### VARELAGER- BYGG UNDER OPPFØRING

Bygg under oppføring er vurderet til kostpris

### 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 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## NOTE 1 Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2022.

## NOTE 2 REVISJON

	2022	2021
Revisjonskostnader	36 489	35 981





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-105 461	-101 027
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 224 168	-942 820
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 329 629</b>	<b>-1 043 847</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	3 913 990	2 689 822	-1 224 168
<b>Sum</b>	<b>3 913 990</b>	<b>2 689 822</b>	<b>-1 224 168</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 433 144	-3 103 515	1 329 629
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-519 155</b>	<b>-413 693</b>	<b>105 461</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-114 214</b>	<b>-91 012</b>	<b>23 202</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2022	100 000	-413 694	-313 694
Resultat 2022		-105 461	-105 461
EK 31.12.2022	<b>100 000</b>	<b>-519 155</b>	<b>-419 155</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2022	2021
Prosjekt under utførelse	1 506 332	1 166 986
Tomter for videresalg	22 804 256	21 919 206
<b>Sum</b>	<b>24 310 588</b>	<b>23 086 192</b>

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SUNDBY BOLIG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	340	34,0	34,0
Bour Invest AS	330	33,0	33,0
Heimgard Bolig AS	330	33,0	33,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





## NOTE 7 ANNEN LANGSIKTIG GJELD

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 142 000	16 142 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 142 000</b>	<b>16 142 000</b>

Sparebanken Sør har 1.prioritets pant på NOK 32 300 000 i eiendommene

Gnr. 27, bnr 4

Gnr. 28, bnr 4

Gnr. 29, bnr 4

Gnr. 30, bnr 4

Gnr. 31, bnr 4

Gnr. 32, bnr 4

Gnr. 33, bnr 4

Gnr. 34, bnr 4

Gnr. 36, bnr 31

Gnr. 37, bnr 29

Gnr. 38, bnr 23 og 24

i Bamble kommune.

Dette utgjør selskapets varelager som pr 30.12.1899 er bokført til kr 24 310 588

I tillegg kausjonerer aksjonærene for kr 4.036.000,-.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.

## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2022

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Bour Invest AS	2 405 700	402 352
Heimgard Bolig AS	2 510 877	297 303
Pbbl Prosjekt AS	2 478 600	414 559
<b>Sum</b>	<b>7 395 177</b>	<b>1 114 214</b>

Heimgard Bolig overtok aksjonærlån fra Pancom Real Estate AS 10.01.2020, påløpte renter tom 31.12.19 ble inkludert i saldo.

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2024.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557491633199

### Dokument

**983 Årsregnskap 2022 Maestro Sundby Bolig AS rett styre**

Hoveddokument

8 sider

*Initiert på 2023-04-26 15:11:27 CEST (+0200) av Tone*

*Lisbet Jonassen (TLJ)*

*Ferdigstilt den 2023-04-30 10:30:38 CEST (+0200)*

### Initiativtaker

**Tone Lisbet Jonassen (TLJ)**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

*tlj@pbbl.no*

+4799575990

### Signerende parter

**Morten Borge (MB)**

*mb@pbbl.no*

+4793491177

*Signert 2023-04-26 15:14:10 CEST (+0200)*

**Jan Kjetil Skaug (JKS)**

*jankjetil@heimgardbolig.no*

+4798406663

*Signert 2023-04-26 15:19:48 CEST (+0200)*

**Helge Nilsen (HN)**

*helge.nilsen@hnelektro.no*

+4799090635

*Signert 2023-04-30 10:30:38 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

