



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 323 207  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGBYGGERIET AS  
Forretningsadresse: Nesbruveien 75  
1394 NESBRU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Kristen Leon Seglem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.09.2020

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		29 627 566	6 851 509
Annen driftsinntekt		2 315 603	
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 943 169</b>	<b>6 851 509</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		25 729 173	3 680 412
Lønnskostnad	1, 8, 12	3 462 420	1 545 713
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	10	272 878	101 733
Annen driftskostnad	6	1 855 820	1 326 836
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 320 291</b>	<b>6 654 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>622 878</b>	<b>196 815</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		235	67
Annen finansinntekt		1 577	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 812</b>	<b>67</b>
Annen rentekostnad		253 492	67 919
Annen finanskostnad		13 153	54
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>266 645</b>	<b>67 973</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-264 833</b>	<b>-67 906</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>358 045</b>	<b>128 909</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>358 045</b>	<b>128 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>358 045</b>	<b>128 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		346 755	128 909
Annen egenkapital		11 290	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer		358 045	128 909



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	10	1 279 651	564 067
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 279 651</b>	<b>564 067</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		62 500	
Andre fordringer			16 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>62 500</b>	<b>16 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 342 151</b>	<b>580 067</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	6 193 099	749 968
Andre fordringer		4 488 156	2 093 119
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 681 255</b>	<b>2 843 087</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	114 728	75 967
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>114 728</b>	<b>75 967</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 795 984</b>	<b>2 919 054</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 138 135</b>	<b>3 499 121</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital (630 440 aksjer à kr 1,00)	3, 4	630 440	630 440
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>630 440</b>	<b>630 440</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 290	
Udekket tap	5		346 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 290</b>	<b>-346 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>641 730</b>	<b>283 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 331 165	591 925
Langsiktig konserngjeld		1 532 967	
Øvrig langsiktig gjeld		952 256	40 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 816 388</b>	<b>631 925</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 816 388</b>	<b>631 925</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523 857	1 968 790
Leverandørgjeld		4 921 189	248 610
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		1 780 993	230 882
Annen kortsiktig gjeld		453 978	135 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 680 016</b>	<b>2 583 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 496 405</b>	<b>3 215 436</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 138 135</b>	<b>3 499 121</b>



Til generalforsamlingen i

Boligmakeriet AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Boligmakeriet AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 358 045. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets 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 internkontroll 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om 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.

*Andre forhold*

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.08.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 14. oktober 2020  
**Langseth Revisjon AS**

Fredrik W. Langseth  
Statsautorisert revisor





## Årsberetning 2019 BOLIGMAKERIET AS

Styrets beretning for regnskapsåret 2019.

1. Virksomhetens art.

Virksomheten består av salg av hus og eiendom. Selskapet er lokalisert i Asker.

2. Fortsatt drift

Styret bekrefter at det er grunnlag for å utarbeide regnskapet under forutsetningen om fortsatt drift.

3. Styrets sammensetning.

Styret har bestått. av følgende:

Styrets leder: Kristen Leon Seglem

4. Selskapets stilling og resultatet av virksomheten.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse, med tilhørende noter et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultat. Styret foreslår at de fremlagte regnskaper fastsettes som selskapets regnskap og balanse.

5. Arbeidsmiljø/ytre miljø.

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak. Ansatte i bedriften har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelse av arbeidet. Det er seks årsverk i 2019.

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

6. Likestilling

Styret jobber for full likestilling i bedriften, og kjenner ikke til forhold som er til hinder for dette.

7. Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat. Selskapet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter. Styret mener det fremlagte regnskap og balanse gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat for regnskapsåret.

Asker, 30. Sep. 2020

.....  
Kristen Leon Seglem  
Styrets leder



## Noter 2019 BOLIGMAKERIET AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

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

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

	2019	2018
Lønn	2 714 069	1 207 248
Arbeidsgiveravgift	434 234	193 315
Pensjonskostnader	223 905	141 209
Andre relaterte ytelser	90 212	3 941
<b>Sum</b>	<b>3 462 420</b>	<b>1 545 713</b>

Foretaket har sysselsatt 6 årsverk i regnskapsåret.

## Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2019	31.12.2019	Endring
Anleggsmidler	68 687	192 391	(123 704)
Omløpsmidler	0	852 170	(852 170)
Skattemessig fremførbart underskudd	(451 845)	(1 054 547)	602 701
Netto forskjeller	(383 158)	(9 986)	(373 173)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	383 158	9 986	373 173
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.19. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 2 197

## Note 3 - Aksjekapital

Foretaket har 630 440 aksjer, pålydende kr 1,00, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 630 440.

Foretaket har én aksjeklasse. Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Note 4 - Aksjonærer

Foretaket har 7 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
AGALAU HOLDING AS	99 166	15,73%
SØLVVEIEN AS	99 166	15,73%
Adolfson, Hanna	98 571	15,64%
Adolfson, Kenneth	98 571	15,64%
Adolfson, Tony	98 571	15,64%
Seglem, Leon Kristen	98 571	15,64%
UTBYGGERPARTNER AS	37 824	6,00%
<b>Sum</b>	<b>630 440</b>	<b>100,00%</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2019	630 440		(346 755)	283 686
Årets resultat		11 290	346 755	358 045
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>630 440</b>	<b>11 290</b>	<b>0</b>	<b>641 730</b>

## Note 6 - Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 25 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 0 .



## Note 7 - Skatt

	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	358 045	128 909
+/- Permanente forskjeller	15 128	(29)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(975 874)	(36 287)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(92 593)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(602 701)</b>	<b>0</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Ytelse til ledende personer

### Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Daglig leder	Styret
Lønn	574 846	518 859
Pensjonsutgifter	11 496	10 377
Annen godtgjørelse	117 930	18 564

## Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 114 728. Skyldig skattetrekk er kr 115 747.

## Note 10 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2019	682 000
Tilgang i året	1 447 470
Avgang i året	(529 625)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2019</b>	<b>1 599 845</b>
Akk. av- og nedskr. 01.01.2019	(117 933)
Akkumulerte avskr. 31.12.2019	(320 194)
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.2019</b>	<b>1 279 651</b>
Årets avskrivninger	(272 878)
Økonomisk levetid	3 - 5 år
<b>Avskrivningsplan: Lineær</b>	<b>20 - 33,33 %</b>

## Note 11 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2019.

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	6 193 099	749 968
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>6 193 099</b>	<b>749 968</b>



## Note 12 - Obligatorisk tjenestepensjon

### Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

## Note 13 - Hendelser etter balansedag - Covid 19

Selskapet er ikke kjent med noen vesentlige hendelser etter balansedag med unntak av effekten av restriksjonene utløst av viruset Covid 19.

Styret har vurdert virus epidemiens påvirkning på selskapets drift og utvikling i 2020. Likviditetsutfordringen kommer i form av blant annet

- Alt av boligmesser er avlyst, vanskelig å drive salgsarbeid
- Generelt avkjølt marked der det er lite etterspørsel og villighet med kundemøter, salgsmøter, befaringer etc.
- Flere underentreprenører sliter med benamning og arbeidere som sitter i karantene
- Forsinkelser på byggeplasser og salgarbeid/kontraktsarbeider tar lengre tid enn normalt.
- Boligmakeriet var ikke i økonomiske vanskeligheter i forhold til regnskapet pr 31.12.19.
- Boligmakeriet har skrevet flere nye kontrakter og har lønnsomhet i disse for videre drift, selv uten nye kontrakter i 2020. Med en normal omløpshastighet/markedshastighet så ville selskapet vært lønnsomt under normale forhold.

Pandemien brøt ut tidlig i 2020 og har utviklet seg raskt, dette har hatt direkte konsekvenser for samfunn, miljø, ansatte og for næringslivet, spesielt etter at strenge restriksjoner ble innført fra medio mars.

Den totale finansielle effekten av Covid 19 er i vesentlig grad avhengig av varighetene på epidemien og nødvendige restriksjoner som rammer selskapets virksomhet. Virksomheten kan derfor ikke konkludere på den totale virkningen på selskapets drift. Styret og ledelsen vil uansett følge utviklingen tett og vurdere nødvendige tiltak gjennom hele 2020.