



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	942 510 969
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PLANOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Grandfjæra 22C 6415 MOLDE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Bernt Ove Vågsæter
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		55 775 255	76 382 987
Annen driftsinntekt		1 062 550	2 008 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>56 837 805</b>	<b>78 391 399</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			-5 880 891
Varekostnad		34 940 297	64 830 881
Lønnskostnad	2	8 802 094	7 683 754
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	120 738	166 420
Annen driftskostnad	2	7 284 032	7 558 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 147 161</b>	<b>74 358 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 690 644</b>	<b>4 033 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Annen renteinntekt		125 000	1 585
Annen finansinntekt		236 394	143 703
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>361 394</b>	<b>145 288</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		84 038	
Annen finanskostnad		9 154 470	7 144 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 238 508</b>	<b>7 144 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 877 114</b>	<b>-6 999 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 186 469</b>	<b>-2 966 072</b>
Skattekostnad på resultat	5	-682 469	-631 086
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 504 000	-2 334 986
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 028 605	1 648 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 028 605</b>	<b>1 648 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	59 530 303	51 382 303
Maskiner og anlegg	3, 7		
Skip og flytende installasjoner	3, 7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	9 529	28 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 539 831</b>	<b>51 410 569</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	34 516 343	34 516 343
Lån til foretak i samme konsern	8	1 846 565	1 846 565
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	1 346 403	2 815 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	3 623 085	3 412 379
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>42 344 296</b>	<b>43 602 803</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 912 732</b>	<b>96 662 146</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	118 827 776	118 975 000
<b>Sum varer</b>		<b>118 827 776</b>	<b>118 975 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	160 943	1 506 460
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7, 9	27 991 886	
Andre kortsiktige fordringer	8	1 402 535	2 132 632
Konsernfordringer		3 227 808	1 852 181
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 783 172</b>	<b>5 491 273</b>
<b>Investeringer</b>			





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 750 000</b>	<b>111 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>105 712 500</b>	<b>113 362 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	43 291 644	17 210 666
Leverandørgjeld	8	7 567 683	7 778 555
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		924 905	555 885
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	8	21 817 506	4 487 692
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 601 738</b>	<b>30 032 799</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 314 238</b>	<b>143 395 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>255 995 337</b>	<b>221 507 409</b>



BDO AS  
Nøisomhed  
Serviceboks 15  
6405 Molde

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Planor Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Planor Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Inge Torset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CY8NJY8UQP-SC4DE-5Z3Z8-XENBO-VNYSS



# 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 Inge Torset

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5993-4-1484520

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 06:44:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CY8NJY8UQP-SC4DE-52328-XENBO-VNYSS

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>



## STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Planor Bolig AS, org.nr. 942 510 969

### Virksomhetens art og tilholdssted

Planor Bolig AS er et ingeniør- og entreprenørfirma innen bygg og anlegg.

Selskapets virksomhet foregår i Molde og Ålesund, med hovedkontor i Molde.

Selskapet har lang erfaring innen sin bransje og foreliggende prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn på nye prosjekter.

### Redegjørelse for årsregnskapet

På bakgrunn av usikker og høy renteutvikling og høye boligpriser har etterspørselen etter nye boliger vært lav i 2023.

Omsetningen i selskapet var i 2023 ca 21,6 MNOK lavere enn i 2022 og årsresultatet er ca 0,2 MNOK lavere, før skatt. Lav omsetning må også ses i lys av ingen store ferdigstilte prosjekt med salg av boliger i 2023.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var ca- 10,2 MNOK, mens driftsresultatet for selskapet utgjorde 5,7 MNOK. Differansen skyldes i hovedsak økning i selskapets fordringer. De samlede investeringene i selskapet i 2023 var tilgang 8,3 MNOK ref. note 3.

Selskapet har i 2023 mottatt kr 1.375.627 i konsernbidrag fra Mor.

Selskapets likviditetsbeholdning var NOK 440 000 per 31.12.23, en økning på NOK 90 000 fra året før.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 41 % av samlet gjeld i selskapet.

Totalkapitalen var ved utgangen av året NOK 255.995.337

Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 30 %, sammenlignet med 35 % pr. 31.12.2022.

### Fremtidig utvikling

Selskapets prognoser og budsjetter tilsier at vi også i fremtiden vil være godt rustet til å gå inn i nye prosjekter. Markedsutviklingen de neste årene forventes fortsatt å være usikker, men med en viss forventning om at rentenivået har nådd toppunktet. Selskapet har etablert en langsiktig strategi som skal sikre grunnlag for både fortsatt vekst og positiv resultatutvikling.

### Overordnet om målsetting og strategi

Planor Bolig AS er i begrenset grad eksponert for finansiell risiko. Målsettingen er hele tiden å avdempe den finansielle risikoen mest mulig. Selskapets nåværende strategi innbefatter bruk av finansielle instrumenter ved behov. Planor Bolig AS er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente.

### Markedsrisiko

Endringer i rentenivået vil kunne påvirke privatpersoners økonomi og derved etterspørsel etter boliger i fremtidige perioder.

### Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Brutto kundefordringer på balansedagen utgjør totalt NOK 160 000.

### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten som tilstrekkelig, men har stadig fokus på tiltak som kan bidra til å bedre denne.

Side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 32JMO-DT7C1-02FZ4-63X40-L21MN-ESSZJ



## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

## Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Planor Bolig AS:

Avsatt konsernbidrag	0
Annen egenkapital	-2.504.000
<b>Totalt disponert</b>	<b>-2.504.000</b>

## Arbeidsmiljø

Sykefraværet i selskapet var på totalt 0,73 % i 2023. Selskapet vil arbeide videre med å redusere antall sykedager.

Det har ikke vært tilfeller av skader eller ulykker i løpet av året.

Arbeidsmiljøet vurderes å være godt. En stabil arbeidsstab bekrefter dette.

Samarbeidet mellom ledelsen og ansatte er konstruktivt og bidrar positivt til driften.

## Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Av selskapets 7 ansatte er 2 kvinner.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Selskapet ønsker å bidra til å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. En har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

## Åpenhetsloven

En redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger er tilgjengelig på selskapets hovedkontor.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke, eller gjør annen skade på miljøet, mer enn det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

## Forsikring

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulig ansvar overfor selskapet og eventuelle tredjepersoner.

Molde, 21.03.2024

\_\_\_\_\_  
Sveinung Flem  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bernt Ove Vågsæter  
Styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Harald Tynes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Joar Øien  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ståle Gjære  
Styremedlem

Side 2 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 32JMO-DT7C1-02FZ4-63X40-L21MN-ESSZJ



## 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."

### Harald Tynes

Styremedlem 5

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1383193

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-03-21 15:24:00 UTC



### Ståle Gjære

Styremedlem 4

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-155294

IP: 83.243.xxx.xxx

2024-03-21 16:05:00 UTC



### Svein Joar Øien

Styremedlem 3

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-453475

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-03-21 16:43:20 UTC



### Sveinung Andreas Flem

Styreleder

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1762219

IP: 212.33.xxx.xxx

2024-03-21 19:24:50 UTC



### Bernt Ove Vågsæter

Styremedlem 2

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1274714

IP: 213.161.xxx.xxx

2024-03-22 07:58:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 32JMO-DT7CT-O2FZ4-63X40-L21MN-ESSZJ

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 2023 Planor Bolig AS

Penneo Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## Resultatregnskap

### Planor Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		55 775 255	76 382 987
Annen driftsinntekt		1 062 550	2 008 412
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>56 837 805</b>	<b>78 391 399</b>
Varekostnad		34 940 297	64 830 881
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	-5 880 891
Lønnskostnad	2	8 802 094	7 683 754
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	120 738	166 420
Annen driftskostnad	2	7 284 032	7 558 156
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>51 147 161</b>	<b>74 358 320</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 690 644</b>	<b>4 033 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		125 000	1 585
Annen finansinntekt		236 394	143 703
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		84 038	0
Annen finanskostnad		9 154 470	7 144 439
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-8 877 114</b>	<b>-6 999 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 186 469</b>	<b>-2 966 072</b>
Skattekostnad på resultat	5	-682 469	-631 086
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	6	2 504 000	2 334 986
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 504 000</b>	<b>-2 334 986</b>

Pennco Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## Balanse Planor Bolig AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 028 605	1 648 774
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 028 605</b>	<b>1 648 774</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	59 530 303	51 382 303
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 7	9 529	28 267
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>59 539 831</b>	<b>51 410 569</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	34 516 343	34 516 343
Lån til foretak i samme konsern	8	1 846 565	1 846 565
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 7	1 346 403	2 815 616
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	3 623 085	3 412 379
Investeringer i aksjer og andeler	4	1 011 900	1 011 900
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>42 344 296</b>	<b>43 602 803</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 912 732</b>	<b>96 662 146</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	7	118 827 776	118 975 000
<b>Fordringer</b>			
Opptjente ikke fakturerte prosjektinntekter	7, 9	27 991 886	0
Kundefordringer	7, 8	160 943	1 506 460
Andre kortsiktige fordringer	8	1 402 535	2 132 632
Konsernfordringer		3 227 808	1 852 181
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 783 172</b>	<b>5 491 273</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	30 716	30 716
<b>Sum investeringer</b>		<b>30 716</b>	<b>30 716</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	440 941	348 274
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>152 082 605</b>	<b>124 845 263</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>255 995 337</b>	<b>221 507 409</b>

Penneo Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## Balanse Planor Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 11	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	9 500 000	9 500 000
Annen innskutt egenkapital		17 409 447	16 336 458
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>27 909 447</b>	<b>26 836 458</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	48 771 652	51 275 653
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 771 652</b>	<b>51 275 653</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>76 681 099</b>	<b>78 112 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	2	1 962 500	1 962 500
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 962 500</b>	<b>1 962 500</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	103 750 000	111 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>103 750 000</b>	<b>111 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	43 291 644	17 210 666
Leverandørgjeld	8	7 567 683	7 778 555
Skyldig offentlige avgifter		924 905	555 885
Annen kortsiktig gjeld	8	21 817 506	4 487 692
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 601 738</b>	<b>30 032 799</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 314 238</b>	<b>143 395 299</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>255 995 337</b>	<b>221 507 409</b>

Molde, 21.03.2024  
Styret i Planor Bolig AS

Ståle Gjære  
styremedlem

Harald Tynes  
styremedlem

Sveinung Andreas Flem  
styreleder

Svein Joar Øien  
styremedlem

Bernt Ove Vågsæter  
styremedlem/ daglig leder



## Indirekte kontantstrøm

### KONTANTSTRØMANALYSE

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-3 186 469	-2 966 072
+/- Tap/ gevinst ved salg av anleggsmidler		-154 000	-890 000
+ Ordinære avskrivninger		120 738	166 420
+ Nedskrivning anleggsmidler		84 038	0
+/- Endring i varelager		147 224	-5 880 891
+/- Endring i kundefordringer		-26 646 369	44 074 714
+/- Endring i leverandørgjeld		-210 873	3 491 495
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		19 603 401	-459 081
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-10 242 310	37 536 584
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		154 000	7 140 000
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		8 250 000	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-8 096 000</u>	<u>7 140 000</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		26 080 977	0
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		7 650 000	5 500 000
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	43 445 881
+/- Netto endring i kassekreditt		0	4 225 887
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>18 430 977</u>	<u>-44 719 994</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		92 667	-43 409
+ Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		348 274	391 683
= Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		<u>440 941</u>	<u>348 274</u>

Penneo Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L44J-FUNNY



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for øvrige foretak. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet inngår i konsern med Christie Partner AS som morselskap. Planor Bolig AS er dermed unntatt fra å utarbeide eget konsernregnskap i medhold av regnskapslovens 3-7. Alt salg i selskapet er til norske kunder.

### 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, retur, 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.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden i henhold til inngåtte leiekontrakter

### Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til prosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode 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 er usikker, vil kun inntekter som kan estimeres pålitelig 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. 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.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.



## Noter til regnskapet 2023

### Varer

Varebeholdningen består av ikke oppstartede prosjekter samt prosjekter i egenregi. Varer under tilvirkning vurderes til det laveste av variabel tilvirkningskost og antatt salgsverdi. Når det inngås kontrakter på egenregiprojekter vurderes disse prosjektene som anleggskontrakter.

### 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. Det er i tillegg foretatt en generell avsetning for å dekke opp for uforutsett tap.

### Pensjoner

#### Innskuddsplaner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Selskapet har også en pensjonsforpliktelse overfor daglig leder som tas over driften. Det henvises i den forbindelse til note 1.

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

### Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/ salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres under annen kortsiktig gjeld. I tillegg har selskapet garantier overfor kunder etter Lov om bustadoppføring.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd and andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Noter til regnskapet 2023

### NOTE 1 Transaksjoner med konsernselskaper

	2023	2022
Salg til konsernselskaper	2 586 222	651 250

Beløpene er inkl. mva.

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	6 728 000	5 972 466
Arbeidsgiveravgift	1 176 184	941 910
Pensjonskostnader	400 406	326 980
Andre ytelser	497 504	442 398
<b>Sum</b>	<b>8 802 094</b>	<b>7 683 754</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	8	9
--	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 381 739	0
Styrehonorar	20 000	140 000
Annen godtgjørelse	29 718	0
<b>Sum</b>	<b>1 431 457</b>	<b>140 000</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### OTP/ Pensjon

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

Det er i.h.t. avtale avsatt kr -1 962 500 i fremtidig pensjonsforpliktelse til daglig leder. Beløpet er inkl. arbeidsgiveravgift.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 284 667,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	218 792
Teknisk utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	49 775
Andre tjenester	16 100
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>284 667</b>



## Noter til regnskapet 2023

## Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	52 947 303	92 779	408 274	53 448 356
Tilgang	8 250 000	0	0	8 250 000
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>61 197 303</b>	<b>92 779</b>	<b>408 274</b>	<b>61 698 356</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-918 000	-92 779	-380 007	-1 390 786
Akk. nedskrivning 01.01.	-647 000	0	0	-647 000
Årets avskrivninger	-102 000	0	-18 738	-120 738
Årets nedskrivning	0	0	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>59 530 303</b>	<b>0</b>	<b>9 529</b>	<b>59 539 831</b>

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Saldo
Økonomisk levetid	2 - 4 år	5 år	3 - 5 år

## Note 4 Aksjer datterselskaper, tilknyttede selskaper og andeler i andre foretak m.v.

Firma	Forretnings- konto	Balanseført verdi	Eierande/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Molde Utvikling AS	Molde	859 616	33 %	-466 387	4 225 994
Elvegata 9-11 AS	Molde	156 000	50 %	21 124	1 490 967
Sentrumsbyen Molde AS	Molde	1 011 900	6,70 %	1 884	13 773 976
Gåseid Utvikling AS	Molde	330 787	50 %	-313 376	661 573
Grand Fiære Utvikling AS	Molde	34 516 343	51,72 %	-57 832	66 877 490

Aksjene i Molde Utvikling AS har opprinnelig kostpris på kr 5.859.616,-. Aksjene er tidligere nedskrevet med kr 5 mill. Beløp for resultat og EK for Molde Utvikling AS er fra årsregnskapet for 2022. Aksjene i Gåseid Utvikling AS er nedskrevet til andel av egenkapital 31.12.2023.

Penneo Dokumentno: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## Noter til regnskapet 2023

### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-682 469	-631 086
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-682 469</b>	<b>-631 086</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 186 469	-2 966 072
Permanente forskjeller	84 338	97 500
Endring i midlertidige forskjeller	3 664 990	-3 829 203
Mottatt konsernbidrag	1 375 627	176 955
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 938 486	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 520 820</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-302 638	-38 930
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	302 638	38 930
<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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-167 943	-423 833	-255 890
Tilvirkningskontrakter	5 675 502	0	-5 675 502
Varebeholdning	-3 787 812	5 609 438	9 397 250
Fordringer	-49 828	-50 000	-172
Gevinst – og tapskonto	797 201	996 504	199 303
Avsetninger mv	-430 000	-430 000	0
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 962 500	-1 962 500	0
<b>Sum</b>	<b>74 619</b>	<b>3 739 609</b>	<b>3 664 990</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 295 552	-11 234 037	-1 938 486
Avskåret rentefradrag	-1 201 750	-1 201 750	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 201 750	1 201 750	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-9 220 933</b>	<b>-7 494 428</b>	<b>1 726 504</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 028 605</b>	<b>-1 648 774</b>	<b>379 831</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	9 500 000	16 336 458	51 275 653	78 112 111
Mottatt konsernbidrag			1 072 989	0	1 072 989
Årets resultat				-2 504 000	-2 504 000
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>9 500 000</b>	<b>17 409 447</b>	<b>48 771 652</b>	<b>76 681 099</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Selskapet har en kassakreditt med en trekkramme på 10.000.000. Trukket 31.12.2022 utgjør kr 5 941 663.

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 041 644	128 610 666
<b>Sum</b>	<b>147 041 644</b>	<b>128 610 666</b>

<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	59 530 303	51 382 303
Driftsløsøre, inventar og utstyr	9 529	28 267
Aksjer i tilknyttet selskap	330 787	1 800 000
Lager av varer og annen beholdning	118 827 776	118 975 000
Opptjent ikke fakturerte prosjektinntekter	27 991 886	0
Kundefordringer	160 943	1 506 460
<b>Sum</b>	<b>206 851 223</b>	<b>173 692 029</b>

Selskapet har stilt bankgaranti etter Lov om bustadoppføring overfor sine kunder.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garantiforpliktelser sikret i bank	29 936 400	15 447 725

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskaper

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	1 846 565	1 846 565
Lån til tilknyttet selskap	3 623 085	3 412 379
Kundefordringer konsernselskap	0	1 263 282
Kundefordringer tilknyttet selskap	0	59 376
Andre kortsiktige fordringer tilknyttet selskap	326 000	780 000
Kortsiktige konsernfordringer	3 227 808	1 852 181
<b>Sum</b>	<b>9 023 458</b>	<b>9 213 783</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	5 300 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 300 000</b>	<b>0</b>

Pennneo Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## Noter til regnskapet 2023

### Note 9 Tilvirkningskontrakter

Igangværende anleggskontrakter

Totalt utført produksjon	27 991 886
Påløpte kontraktskostnader	27 473 418
Estimert kontraktfortjeneste	518 468

Opptjente ikke fakturerte inntekter utgjør kr 27 991 886

### Note 10 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekksmidler	440 941	348 274

### Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Planor Bolig AS pr. 31.12 består av:

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

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Christie Partner AS	1 000	100,0	100,0

Alle aksjer er i samme klasse og gir lik stemmerett i generalforsamlingen.

Selskapet er 100 %eid av Christie Partner AS. Konsernregnskap utarbeides av morselskapet i konsernet, Christie Partner AS, med forretningskontor i Molde. Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til selskapets forretningskontor.

Penneo Dokumentnr: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY



## 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."

### Harald Tynes

Styremedlem 5

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1383193

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-03-21 15:24:00 UTC



### Ståle Gjære

Styremedlem 4

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-155294

IP: 83.243.xxx.xxx

2024-03-21 16:05:00 UTC



### Svein Joar Øien

Styremedlem 3

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-453475

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-03-21 16:43:20 UTC



### Sveinung Andreas Flem

Styreleder

På vegne av: Christie Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1762219

IP: 212.33.xxx.xxx

2024-03-21 19:24:50 UTC



### Bernt Ove Vågsæter

Styremedlem 2

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1274714

IP: 213.161.xxx.xxx

2024-03-22 07:58:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QM4AW-2CC8M-0BC7L-KAMBQ-L4A4J-FUNNY

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>