



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 260 826  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOB EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13/15  
5015 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Harald Schjelderup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 07.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekter	1, 8	163 829 382	135 829 145
Andre driftsinntekter		486 388	55 200
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 383 463	
<b>Sum inntekter</b>		<b>165 699 232</b>	<b>135 884 345</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	1, 8	140 408 600	107 598 255
Lønnskostnad	2	10 502 975	11 309 245
Ordinære avskrivninger	9	525 913	32 001
Andre driftskostnader	2	23 774 489	21 862 887
<b>Sum kostnader</b>		<b>175 211 977</b>	<b>140 802 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 512 745</b>	<b>-4 918 043</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 774 998	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 169 185	3 545 503
Annen renteinntekt		666 314	509 678
Andre finansinntekter		58 151 840	8 064 362
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	2 122 986	-1 576 583
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 885 323</b>	<b>10 542 960</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Reversering av tidligere nedskrivning fin. anleggsmidler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	4 400 999	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	550 000	21 511
Annen rentekostnad		2 607 592	3 374 859
Andre finanskostnader		3 356 507	913 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 915 098</b>	<b>4 310 230</b>
<b>Netto finans</b>		<b>56 970 224</b>	<b>6 232 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 457 479</b>	<b>1 314 687</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7, 12,	-1 585 099	-386 472



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
	13		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		14 663 617	
Udekket tap	3		
Overført til annen egenkapital		34 378 962	1 701 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7, 12, 13		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	9	13 157 863	13 599 577
Driftsløsøre, inventar o.l.	9	19 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 176 863</b>	<b>13 599 577</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	296 417 812	356 834 817
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	207 403 952	133 069 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	25 986 500	28 986 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	27 066 456	24 895 833
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 572 722	6 073 721
Andre langsiktige fordringer	4	4 279 142	4 056 171
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>566 726 583</b>	<b>553 916 042</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>579 903 446</b>	<b>567 515 619</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utviklingsprosjekt	4, 8	136 844 326	142 956 482
<b>Sum varer</b>		<b>136 844 326</b>	<b>142 956 482</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	2 835 982	5 760 518
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	6 898 649	13 093 822
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 734 631</b>	<b>18 854 341</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	65 738 784	62 309 814
<b>Sum investeringer</b>		<b>65 738 784</b>	<b>62 309 814</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 296 340	5 085 249
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 296 340</b>	<b>5 085 249</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>233 614 081</b>	<b>229 205 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 517 527</b>	<b>796 721 504</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	327 000 000	327 000 000
Overkurs	6	28 226 200	28 226 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>405 226 200</b>	<b>405 226 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	118 839 740	84 569 303
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>118 839 740</b>	<b>84 569 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>524 065 940</b>	<b>489 795 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		580 944	1 186 944
Utsatt skatt	7, 12, 13	5 988 278	1 293 046
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 569 222</b>	<b>2 479 990</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 150 000	128 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	25 000 000	35 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 150 000</b>	<b>163 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>147 719 222</b>	<b>165 479 991</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		62 447 672	93 342 115
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		3 316 283	1 191 049
Betalbar skatt	7, 12, 13		
Skyldige offentlige avgifter		693 867	348 759
Skyldig utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	75 274 542	46 564 087
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 732 365</b>	<b>141 446 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>289 451 587</b>	<b>306 926 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 517 527</b>	<b>796 721 504</b>



KPMG AS  
Kanalveien 11  
Postboks 4 Kristianborg  
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i BOB Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert BOB Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: X73FO-A0V53-PH37W-PED12-2D6GQ-E08EG



## 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 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 18. mars 2022  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor



# 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."

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-03-18 13:40:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X73FO-A0V53-PH37W-PED12-2D6GQ-E08EG

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>



**BOB Eiendomsutvikling AS**  
**Organisasjonsnummer 990 260 826**

## Årsberetning 2021

### 1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom, herunder overtakelse/eller deltakelse i andre selskaper som driver tilsvarende eller tilgrensede virksomhet. Driften skjer fra morselskapets kontorer i Bergen sentrum. BOB Eiendomsutvikling AS står som utbygger for tomter som eies av Damsgårdsveien 59 AS og for Dolvikbakken. Samtlige tomteselskaper er 100% eid av BOB Eiendomsutvikling AS.

### 2. Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har hatt en omsetning på NOK 165 699 232 i 2021. Årets resultat er et overskudd på NOK 49 042 579. NOK 34 378 962 overføres til annen egenkapital.

Selskapets årsregnskap viser en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling per 31.12.21.

Samlet bokført verdi av selskapets eiendeler var ved utgangen av året NOK 813 517 527. Selskapet var ved utgangen av året finansiert med NOK 524 065 940 i egenkapital og NOK 141 150 000 i langsiktig gjeld samt NOK 141 732 365 i kortsiktig gjeld.

I selskapets pågående byggeprosjekter har COVID-19 medført at totalentreprenørene har fått fristforlengelse, men ikke rett til økt honorar. Krigen i Ukraina påvirker tilgangen på råvarer til byggeindustrien. Selskapet er ikke utsatt for andre særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2021 med tanke på satsningsområder.

### 3. Kontantstrømanalyse

Netto kontantstrøm i BOB Eiendomsutvikling AS fra operasjonelle aktiviteter var i 2021 positiv med NOK 70 635 376 mot et negativt driftsresultat på NOK -9 512 745. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm kan i hovedsak forklares med ferdigstilling av boligprosjekt i 2021, Kranen. Prosjekt Alumen startet salg og bygging i Q4 og blitt aktivert som prosjektbeholdning. Prosjektene finansieres med byggelån og egenkapital (netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter).

Styret anser årsregnskapet for selskapets og konsernets økonomiske stilling pr. 31.12.2021 som rettvise.

### 4. Fremtidig utvikling

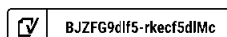
Selskapets ledelse vurderer utsiktene for selskapets videre drift og inntjening som gode, og mener at selskapet vil gi tilfredsstillende avkastning på investert kapital.

### 5. Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 for BOB Eiendomsutvikling AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### 6. Arbeidsmiljø

Selskapet har 6 faste ansatte.





Det er ikke registrert noen skader eller ulykker. I 2021 var sykefraværet 5,19%. Sykefravær skyldes i hovedsak langtidssykemelding av en ansatt samt sykefravær knyttet til COVID-19.

## 7. Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø. Selskapet har besluttet at fremtidige prosjekter skal vurderes klassifisert for BREEAM very good.

## 8. Likestilling

Styret består av 3 kvinner og 1 mann.

BOB Eiendomsutvikling AS er kjent med formålet i diskrimineringsloven og tar hensyn til lovens formål i sin personalpolitikk.

## 9. Finansiell risiko

Det er styrets oppfatning at selskapets markedsrisiko er innenfor utbygging av boligprosjekter og noe næring. Selskapets kundemasse er bredt sammensatt. Selskapet har ikke tapsrisiko av betydning. Som følge av store investeringer i eiendomsprosjekter, har selskapet påtatt seg større banklån til kredittinstitusjoner. Selskapets lån er sikret med pant i faste eiendommer, i tillegg er aksjer i datterselskapene stilt som sikkerhet til morselskapet. Lånene har hovedsakelig flytende rente. Selskapet er følgelig eksponert for risiko knyttet til endringer i rentemarkedet. Likviditetssituasjonen i selskapet er god, og det arbeides kontinuerlig med å ha en tilfredsstillende likviditet. Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

## 10. Bolig- og prosjektutvikling

Styret er opptatt av at BOB Eiendomsutvikling AS sitt utviklingsarbeid skal ha en horisont på flere generasjoner fremover. BOB Eiendomsutvikling AS skal tilstrebe både gode og kortsiktige resultater, samtidig skal BOB Eiendomsutvikling AS investere til beste for kommende generasjoner.

Boligprosjektet Liaparken, med totalt 127 boliger, har en salgsgrad pr mars 2022 på 85%. Utbygging skjer i eget datterselskap.

Utbyggingen i Damsgårdssundet Nord skjer i fire byggetrinn. Første byggetrinn, Kranen, ble ferdigstilt i 2021. 2. byggetrinn, Alumen, ble påbegynt høsten 2021, der alle boenheter er solgt. Damsgårdssundet Nord vil totalt være ca 125 boliger.

I Damsgårdsveien 59, «Fabrikken», ble det høst 2021 oppstart av næring samt påbygg av 2 etasjer til boligformål, med totalt 17 leiligheter. 16 av 17 boenheter er solgt. Utbygging skjer i eget datterselskap.

Dolvikbakken består av 3 delprosjekter. Byggetrinn 1 består av 22 boenheter, der hele prosjektet er solgt til BOB Boligutleie. Byggetrinn 3 består av 39 boenheter og vil bygget som borettslag. Det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg og bygging er påbegynt. Siste byggetrinn har planlagt bygtestart Q2 i 2023. Utbygging skjer i eget datterselskap.

Reguleringsplanen for K90 AS pågår, og det planlegges ca 170 boliger på den delen av eiendommen som grenser mot Kanalveien og bybane. Reguleringsplan forventes avklart i løpet av 2022, med planlagt byggestart i 2023. Tomten utvikles i eget selskap.

Reguleringsarbeidet for Conrads Mohrs vei 15 AS er påbegynt. I planområdet som er en del av vedtatt områdeplan for Mindemyren, vil det bli bygget 75 boliger. Eiendommen ligger flott til ved Kristianborgvatnet, og kun noen hundre meter fra planlagt bybanestopp.



Selskapet kjøpte for noen år tilbake en større tomt nær opptil påkjøring ny motorvei Os-Rådalen i Endelausemarka. Her er forberedende arbeider igangsatt sammen med flere andre utbyggere for en områdeplan. Det er planlagt utbygging av 300-400 boliger med antatt salgsstart i 2024-2025.

I Førde, Murihagen, planlegges det salgsstart i slutten av 2022. Prosjektet er planlagt å være et borettslag, og utvikles i eget selskap.

Campus Voss vil bestå av 3 byggetrinn, der salgsstart for 1. byggetrinn er planlagt høsten 2022. Utbygging skjer i eget selskap der BOB Eiendomsutvikling AS eier 50%.

## 11. Styre- og ledelsesforsikring

Selskapet har tegnet styre- og ledelsesansvarsforsikring. Forsikringen omfatter nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, daglig leder samt ansatte som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar.

Bergen, 17. mars 2022

Styret i BOB Eiendomsutvikling AS

---

Harald Schjelderup  
Styreleder

---

Lars Clementsen Pedersen  
Daglig leder

---

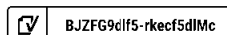
Anna Silje Oanes Andersen  
Styremedlem

---

Signe-Laila Hamre  
Nestleder

---

Lin Christin Standal Hjelle  
Styremedlem





## Verification

Transaction ID	BJZFG9dlf5-rkecf5dlMc
Document	Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf
Pages	3
Sent by	Lene Brattaule

## Attachments

- Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf-pAdES-H1UQ5ugG5.pdf
- Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf-pAdES-rkGNq\_eGc.pdf
- Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf-pAdES-Hk1S5ugG9.pdf
- Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf-pAdES-B1RSqdgzc.pdf
- Årsberetning 2021 BOB Eiendomsutvikling AS 17.03.22.pdf-pAdES-B13lc\_xMq.pdf

## Signing parties

Harald Schjelderup	Harald.Schjelderup@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Signe-Laila Hamre	Signe-laila.hamre@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Lin Christin Standal Hjelle	lin.hjelle@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Lars Clementsen Pedersen	lars.pedersen@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Anna-Silje O. Andersen	anna.silje.andersen@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

## Activity log

E-mail invitation sent to [Signe-laila.hamre@bob.no](mailto:Signe-laila.hamre@bob.no)  
2022-03-17 10:09:09 CET,

E-mail invitation sent to [lin.hjelle@bob.no](mailto:lin.hjelle@bob.no)  
2022-03-17 10:09:09 CET,

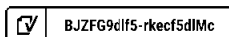
E-mail invitation sent to [Harald.Schjelderup@bob.no](mailto:Harald.Schjelderup@bob.no)  
2022-03-17 10:09:09 CET,

E-mail invitation sent to [lars.pedersen@bob.no](mailto:lars.pedersen@bob.no)  
2022-03-17 10:09:09 CET,

E-mail invitation sent to [anna.silje.andersen@bob.no](mailto:anna.silje.andersen@bob.no)  
2022-03-17 10:09:09 CET,

Clicked invitation link [Signe-Laila Hamre](#)

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36  
Edg/87.0.664.75,2022-03-17 10:10:10 CET,IP address: 85.200.204.28





**Clicked invitation link Harald Schjelderup**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 10:10:27 CET,IP address: 88.90.53.203

**Document and its attachments signed by Harald Schjelderup**

Birth date: 1968/04/06,2022-03-17 10:11:12 CET,

**Document and its attachments signed by Signe Laila Hamre**

Birth date: 1958/11/23,2022-03-17 10:11:25 CET,

**Clicked invitation link Lin Christin Standal Hjelle**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2022-03-17 10:15:35 CET,IP address: 85.200.204.28

**Document and its attachments signed by Lin Christin Standal Hjelle**

Birth date: 1970/09/14,2022-03-17 10:16:47 CET,

**Clicked invitation link Lars Clementsen Pedersen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/99.0.4844.59 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 10:18:40 CET,IP address: 77.18.52.62

**Document and its attachments signed by Lars Clementsen Pedersen**

Birth date: 1980/03/05,2022-03-17 10:20:19 CET,

**E-mail invitation sent to anna.silje.andersen@bob.no**

2022-03-17 17:20:50 CET,

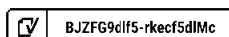
**Clicked invitation link Anna-Silje O. Andersen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 19:09:49 CET,IP address: 77.16.73.111

**Document and its attachments signed by Anna Silje Oanæs Andersen**

Birth date: 1971/12/14,2022-03-17 19:26:17 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.






## BOB Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2021	2020
Prosjektinntekter	1, 8	163 829 382	135 829 145
Andre driftsinntekter		486 388	55 200
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 383 463	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>165 699 232</b>	<b>135 884 345</b>
Prosjektkostnad	1, 8	140 408 600	107 598 255
Lønnskostnad	2	10 502 975	11 309 245
Ordinære avskrivninger	9	525 913	32 001
Andre driftskostnader	2	23 774 489	21 862 887
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>175 211 977</b>	<b>140 802 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 512 745</b>	<b>-4 918 043</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 774 998	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	3	4 169 185	3 545 503
Renteinntekter		666 314	509 678
Andre finansinntekter		58 151 840	8 064 362
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	2 122 986	-1 576 583
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	4 400 999	0
Rentekostnad til selskap i samme konsern	3	550 000	21 511
Rentekostnader		2 607 592	3 374 859
Andre finanskostnader		3 356 507	913 860
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>56 970 224</b>	<b>6 232 730</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 457 479</b>	<b>1 314 687</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7, 12, 13	-1 585 099	-386 472
<b>Årets resultat</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		14 402	0
Avsatt konsernbidrag		14 678 019	0
Overført til annen egenkapital		34 378 962	1 701 158
<b>Sum overføringer</b>		<b>49 042 579</b>	<b>1 701 158</b>


 SyW76FIGq-ryf76Kgfq



## BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	9	13 157 863	13 599 577
Driftsløsøre, inventar o.l.	9	19 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 176 863</b>	<b>13 599 577</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 4	296 417 812	356 834 817
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	207 403 952	133 069 000
Investeringer i tilknyttet selskap	3	25 986 500	28 986 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	27 066 456	24 895 833
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 572 722	6 073 721
Andre langsiktige fordringer	4	4 279 142	4 056 171
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>566 726 583</b>	<b>553 916 042</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>579 903 446</b>	<b>567 515 619</b>


 SyW76FIGq-ryf76Kgfq



## BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2021	2020
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Prosjekter</b>			
Utviklingsprosjekt	4, 8	136 844 326	142 956 482
<b>Sum varer</b>		<b>136 844 326</b>	<b>142 956 482</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	2 835 982	5 760 518
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	6 898 649	13 093 822
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 734 631</b>	<b>18 854 341</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	65 738 784	62 309 814
<b>Sum investeringer</b>		<b>65 738 784</b>	<b>62 309 814</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 296 340	5 085 249
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>21 296 340</b>	<b>5 085 249</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>233 614 081</b>	<b>229 205 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>813 517 527</b>	<b>796 721 504</b>


 SyW76FIGq-ryf76Kgfq



## BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Overkurs	6	327 000 000	327 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	28 226 200	28 226 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>405 226 200</b>	<b>405 226 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	118 839 740	84 569 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>118 839 740</b>	<b>84 569 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>524 065 940</b>	<b>489 795 503</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser		580 944	1 186 944
Utsatt skatt	7, 12, 13	5 988 278	1 293 046
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 569 222</b>	<b>2 479 990</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 150 000	128 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	25 000 000	35 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>141 150 000</b>	<b>163 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Prosjektfinansiering		62 447 672	93 342 115
Leverandørgjeld		3 316 283	1 191 049
Skyldige offentlige avgifter		693 867	348 759
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	75 274 542	46 564 087
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 732 365</b>	<b>141 446 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>289 451 587</b>	<b>306 926 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>813 517 527</b>	<b>796 721 504</b>

 SyW76FIgq-ryf76Kgfq



**BOB Eiendomsutvikling AS**

Balanse pr. 31.12.

Bergen, 17.03.2022

Styret i BOB Eiendomsutvikling AS


\_\_\_\_\_  
Signe Laila Hamre  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Schjelderup  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anna Silje Oanæs Andersen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lin Christin Standal Hjelle  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Clementsen Pedersen  
daglig leder

 SyW76FIGq-ryf76Kgfq



## BOB Eiendomsutvikling AS Noter for årsregnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrøm

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### 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 pålydende.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

### Anleggskontrakter / utviklingsprosjekter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med fortjeneste. Forventet fortjeneste inntektsføres i takt med prosjektets salgsgrad og ferdigstillelsesgrad. Egenregiprojekter er resultatført uten fortjeneste.

Ferdigstillelsesgraden beregnes i hovedsak basert på en vurdering av fysisk ferdigstillelsesgrad.

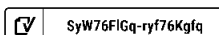
Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Det foretas avsetninger for kostnader som er forventet å påløpe på avsluttede byggeprosjekter basert på beste estimat på regnskapsavleggelsestidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Garantier og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimatet beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.





## BOB Eiendomsutvikling AS

### Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt / skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Fusjon

Datterselskapene Gravdal Utvikling AS, Sjøsidan Eiendom AS, Damsgårdsveien 87 AS og Damsgårdsveien 95 AS (overdragende selskaper) er fusjonert med BOB Eiendomsutvikling AS med regnskapsmessig virkning 2021. Fusjonene er gjennomført med skattemessig kontinuitet og regnskapsmessig konsernkontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

### Konsern

BOB Eiendomsutvikling AS er datterselskap i konsernet BOB BBL. Selskapet benytter de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Regnskapet til BOB Eiendomsutvikling AS inngår i konsernregnskapet til BOB BBL. Konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets forretningsadresse i Bergen.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom med videre, samt investering i andre selskaper som driver tilsvarende virksomhet. Selskapets marked er Bergen og omegn.

### Note 2 Ansatte, godtgjørelser, m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2021	2020
Lønninger	5 987 267	6 455 690
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 547 525	1 166 223
Pensjonskostnad	925 296	851 583
Andre lønnskostnader	2 042 887	2 835 749
Sum lønnskostnader	<u>10 502 975</u>	<u>11 309 245</u>
Årsverk gj. året	6,0	6,0
<b>Godtgjørelser</b>	<b>Ledende ansatte</b>	<b>Styret</b>
Lønn mv	1 679 956	0
Andre godtgjørelser	49 276	0


### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. De som er ansatt i dette selskapet inngår i pensjonsordningen til konsernet BOB BBL.

### Revisor

Kostnadsført honorar til KPMG AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2021
Lovpålagt revisjon	276 820
Andre rådgivningstjenester	456 647

 SyW76F1Gq-ryf76Kgfq



## BOB Eiendomsutvikling AS

### Note 3 Konsern, mv.

BOB Eiendomsutvikling AS er morselskap i konsernet BOB Eiendomsutvikling AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap som følge av at BOB Eiendomsutvikling AS, med tilhørende datterselskaper inngår som en del av konsernregnskapet til BOB BBL.

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaff år	Forr.- kontor	Eierand/ stemmer	Selskapets egenkap. (100%)	Selskapets resultat (100%)
Krohnviken Næring AS	2014	Bergen	100 %	148 427	233 631
BOB Boligutleie AS	2015	Bergen	100 %	32 733 154	4 017 136
BOB Parkering AS**	2016	Bergen	100 %	236 526	-4 202 546
Dolvikbakken AS	2016	Bergen	100 %	-39 809	-136 312
Damsgårdsveien 59 AS	2019	Bergen	100 %	-55 283	-489 603
Solsiden Førde AS	2019	Bergen	100 %	3 211 873	-779 034
Liaparken Borettslag	2020	Bergen	100 %	502 965	-192 510
Søreidepollen 1 Borettslag	2021	Bergen	100 %	185 000	-
Murihagen Borettslag	2021	Førde	100 %	320 000	-
Kanalveien 90 AS	2017	Bergen	45 %	20 184 916	-8 641 217
Conrad Mohrs Veg 15 AS	2019	Bergen	77,5 %	22 145 975	3 471 800
Campus Voss AS	2020	Voss	50,0 %	-7 224 337	-4 036 198
Nye Straume Sjøfront AS*	2020	Bergen	33,3 %	13 791	-4 639
Qispace AS*	2019	Bergen	22,0 %	2 380 000	-2 581 000

\*Tall pr 31.12.2020

\*\* Tall omfatter fusjonerte tall for BOB Parkering AS og Markus plass Parkering AS

### Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Lån til foretak i samme konsern	
	2 021	2 020
Konsernselskaper	207 403 952	133 069 000
Tilknyttede selskaper	27 066 696	24 895 833
<b>Sum</b>	<b>234 470 648</b>	<b>157 964 833</b>

Motpart	Øvrig langsiktig gjeld	
	2 021	2 020
Konsernselskaper	25 000 000	35 000 000
<b>Sum</b>	<b>25 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Motpart	Kortsiktige fordringer	
	2 021	2 020
Qi Holding AS	-	4 399 279
Konsernselskaper	4 113 665	4 297 859
<b>Sum</b>	<b>4 113 665</b>	<b>8 697 138</b>

Motpart	Kortsiktig gjeld	
	2 021	2 020
Konsernselskaper	19 117 973	2 400 000
<b>Sum</b>	<b>19 117 973</b>	<b>2 400 000</b>

Bokførte renteinntekter til selskap i samme konsern utgjør kr 4 169 185,- i 2021.

Bokførte rentekostnader til selskap i samme konsern utgjør kr 550 000,- i 2021.



## BOB Eiendomsutvikling AS

### Note 4 Fordringer, langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2021	2020
<b>Fordringer som forfaller mer enn ett år etter utgangen av regnskapsåret</b>		
Lån til foretak i samme konsern	234 470 648	157 564 833
Andre langsiktige fordringer	4 279 142	4 056 171
<b>Langsiktig gjeld som forfaller mer enn fem år etter utgangen av regnskapsåret</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-

### Pantstillelser og garantiforpliktelser

Eiendommene som eies av datterselskapene, Krohnaviken Næring AS, Dolvikbakken AS, Damsgårdsveien 59 AS og Solsiden Førde AS er stilt som sikkerhet for lån til kredittinstitusjoner som andre selskaper i konsernet BOB BBL har.

Eiendom gnr 158, bnr 92 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 191 MNOK.

Eiendom gnr 158, bnr 89 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 6,5 MNOK.

Eiendom gnr 158, bnr 882 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 5 MNOK.

Eiendom som datterselskapet BOB Boligutleie AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 150 MNOK.

Eiendom som datterselskapet Dolvikbakken AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 53 MNOK.

Aksjer i Kanalveien 90 AS og Conrad Mohrs veg 15 AS er stilt som sikkerhet for lån i nevnte selskaper.

Selskapets eiendom i Angelvik er stilt som sikkerhet overfor Brattholmen Eiendomsselskap AS som sikkerhet for fremtidig tilleggsvederlag med en ramme på kr 26 MNOK.

Brutto investerte kostnader på pantsatte prosjekter og tomter utgjør kr 236 865 657,-.

Selskapet har stilt garantier (kontrakt, forskudd, reklamasjon, entreprenør) for innskudd i prosjekt på kr 58 683 180,-.

Kausjonsforpliktelse pålydene kr 24 MNOK for låntaker BOB Parkering AS, kr 30 MNOK for låntaker Conrad Mohrs Veg 15 AS, kr 16 MNOK for låntaker Krohnaviken Næring AS og kr 400 MNOK for låntaker Liaparken Borettslag.

Ansvarlig lån til Nye Straume Sjøfront AS MNOK 23,33.

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	50 000	50 000 000
<b>Sum</b>			

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel
BOB BBL		1 000	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk EK	Annen EK	Total EK
Pr 01.01.	50 000 000	327 000 000	28 226 200	84 569 303	489 795 503
Fusjon				-108 525	-108 525
Mottatt konsernbidrag				14 402	14 402
Avsatt konsernbidrag				-14 678 019	-14 678 019
Årets resultat				49 042 579	49 042 579
<b>Pr 31.12.</b>	<b>50 000 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>28 226 200</b>	<b>118 839 740</b>	<b>524 065 940</b>

SyW76F1Gq-ryf76KgGq



## BOB Eiendomsutvikling AS

### Note 7 Skattekostnad

Skattekostnad består av følgende poster	2021	2020
Betalbar skatt	-973 345	-6 518 149
Skatteeffekt konsernbidrag	-4 139 954	0
Endring utsatt skatt	3 528 201	6 063 031
For mye betalbar skatt tidligere år	0	68 646
Netto skattekostnad	<u>-1 585 099</u>	<u>-386 472</u>

### Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	47 457 479	1 314 687
Differanse mellom bokført verdi og virkelig verdi ved fusjon	42 041 739	0
Permanente forskjeller	-54 714 541	-3 383 406
Endring midlertidige forskjeller	-23 184 463	-27 559 230
Mottatt konsernbidrag	2 793 462	0
Avgitt konsernbidrag	-18 817 973	0
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Årets skattegrunnlag betalbar skatt	<u>-4 424 297</u>	<u>-29 627 949</u>
Betalbar/til gode skatt	<u>0</u>	<u>-6 518 149</u>

### Utsatt skatt/ skattefordel

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Midlertidig forskjeller er knyttet til følgende poster:

	31.12.21	31.12.20	Endring
Driftsmidler	470 878	319 628	-151 250
Kundefordringer	-409 105	-	409 105
Utviklingsprosjekt	20 185 306	23 000 000	2 814 694
Tilvirkningskontrakter	25 109 099	-	-25 109 099
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-18 541 238	-17 018 773	1 522 465
Pensjonsforpliktelser	-580 944	-1 186 944	-606 000
Saldo på gevinst- og tapkonto	985 454	-	-985 454
Andre forskjeller	-	763 569	763 569
Netto grunnlag	<u>27 219 450</u>	<u>5 877 480</u>	<u>-21 341 970</u>
Beregnet utsatt skatt 22%	<u>5 988 278</u>	<u>1 293 046</u>	<u>4 695 232</u>

### Note 8 Utviklingsprosjekt

Utviklingsprosjekter består av tomter og boliger under bygging. Tomter hvor bygging ikke er påbegynt er bokført til anskaffelseskost for tomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter. Prosjekter under oppføring presenteres etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Verdien av prosjektene er målt opp mot påregnelig salgspris etter fradrag for salgskostnader og eventuell nedskrivning.

Av bokført beløp på kr 136 844 326,- består kr 76 546 455,- av prosjekter under oppføring, kr. 18 998 072,- av tomter og kr 41 299 799,- av egenregiprojekter.

Tilleggsvederlag vedrørende kjøp av eiendom i Angelvik beregnes ut fra bebygget areal ved salg. Tomteområdet er ikke planlagt og prosjektert ut gangen av 2021, estimat for tilleggsvederlaget er følgelig ikke gjort. Tilleggsvederlaget er begrenset oppad til kr. 26 MNOK.

### Prosjekter under oppføring

Tall i tusen	31.12.2021	31.12.2020
Pålopte kostander på prosjekt under bygging	83 261	98 430
+ Oppjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	10 000	23 000
- Forskuddsbetaling fra kunder på prosjekter under bygging	16 715	18 664
Sum bokført verdi inngår i utviklingsprosjekt	<u>76 546</u>	<u>102 766</u>



## BOB Eiendomsutvikling AS

### Note 9 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	13 879 578	-	13 879 578
Tilgang driftsmidler	598 551	20 000	618 551
Avgang driftsmidler	-800 000	-	-800 000
Anskaffelseskost 31.12.	13 678 129	20 000	13 698 129
Akk. avskrivning 31.12.	520 265	1 000	521 265
Akk. nedskrivning 31.12.	-	-	-
Sum akk. av- og nedskrivning	520 265	1 000	521 265
Årets avskrivninger	524 913	1 000	525 913
Balanseført pr 31.12.	13 157 863	19 000	13 176 863
Økonomisk levetid	25 år	5 år	
Avskrivningsplan (lineær)	4,0 %	20,0 %	

### Note 10 Finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.21	Urealisert gevinst/tap
Aksjer	8 231 331	14 331 473	6 100 142
Obligasjoner	32 112 199	34 812 912	2 700 713
Hedgefond	5 259 270	7 360 400	2 101 130
Pengemarked/bank	8 909 275	9 233 999	324 724
Anskaffelseskost pr. 31.12	54 512 075	65 738 784	11 226 709

Selskapets finansielle omløpsmidler forvaltes av ekstem porteføljeforvalter, Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS.

### Note 11 Hendelser etter balansedagen

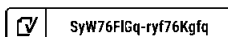
Krigen i Ukraina og uroligheter i Europa har medført stor usikkerhet på børsene og dette har påvirket utviklingen av selskapets finansaktiva etter balansedagen.



## BOB Eiendomsutvikling AS

### Kontantstrømpoppstilling 2021

Beløp i NOK hele kroner	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	47 457 480	1 314 686
Periodens betalte skatt	6 518 149	-18 650 713
Resultatført konsernbidrag	2 774 998	-
Ordinære avskrivninger	486 388	32 001
Endring tomter, prosjekter m.m.	66 943 699	-70 722 096
Endring i kundefordringer	2 924 536	-5 760 518
Endring i leverandørgjeld	2 125 234	-1 385 786
Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	-56 883 267	-630 956
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-4 729 377	-10 566 744
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>70 635 376</b>	<b>-106 370 126</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Imbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-618 551	-8 950 605
Imbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	19 146 479	1 747 013
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-505 000	-10 756 721
Lån til foretak i samme konsern og tilknyttede selskap	-29 706 296	-2 671 030
Imbetalinger ved salg av andre investeringer	6 505 844	59 711 537
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-6 502 319	-7 920 385
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-11 679 843</b>	<b>31 159 809</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Imbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	5 000 000	-
Imbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	98 287 574	78 636 216
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-13 500 000	-19 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-132 532 017	-
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-
Imbetaling av konsernbidrag	-	25 721 753
Utbetaling av konsernbidrag	-	-29 522 103
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-42 744 443</b>	<b>55 835 866</b>
Netto endring i likvider i året	16 211 090	-19 374 451
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	5 085 249	24 459 700
<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>21 296 340</b>	<b>5 085 249</b>





## Verification

Transaction ID	SyW76FIGq-ryf76Kgfq
Document	BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf
Pages	12
Sent by	Lene Brattaule

## Attachments

- BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf-pAdES-SyyEpYxGc.pdf
- BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf-pAdES-Hym8pFeGq.pdf
- BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf-pAdES-r1gwpYIG9.pdf
- BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf-pAdES-B1foNTFItq.pdf
- BOB Eiendomsutvikling AS årsregnskap.pdf-pAdES-H1\_rateG5.pdf

## Signing parties

Harald Schjelderup	Harald.Schjelderup@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Signe-Laila Hamre	Signe-laila.hamre@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Anna-Silje O. Andersen	anna.silje.andersen@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Lin Christin Standal Hjelle	lin.hjelle@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Lars Clementsen Pedersen	lars.pedersen@bob.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

## Activity log

E-mail invitation sent to [anna.silje.andersen@bob.no](mailto:anna.silje.andersen@bob.no)  
2022-03-17 11:31:27 CET,

E-mail invitation sent to [lin.hjelle@bob.no](mailto:lin.hjelle@bob.no)  
2022-03-17 11:31:27 CET,

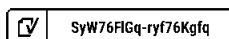
E-mail invitation sent to [Harald.Schjelderup@bob.no](mailto:Harald.Schjelderup@bob.no)  
2022-03-17 11:31:27 CET,

E-mail invitation sent to [lars.pedersen@bob.no](mailto:lars.pedersen@bob.no)  
2022-03-17 11:31:27 CET,

E-mail invitation sent to [Signe-laila.hamre@bob.no](mailto:Signe-laila.hamre@bob.no)  
2022-03-17 11:31:27 CET,

Clicked invitation link [Harald Schjelderup](#)

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 11:32:05 CET,IP address: 88.90.53.203





**Document and its attachments signed by Harald Schjelderup**

Birth date: 1968/04/06,2022-03-17 11:32:42 CET,

**Clicked invitation link Lin Christin Standal Hjelle**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36,2022-03-17 11:36:18 CET,IP address: 85.200.204.28

**Document and its attachments signed by Lin Christin Standal Hjelle**

Birth date: 1970/09/14,2022-03-17 11:37:41 CET,

**Clicked invitation link Lars Clementsen Pedersen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/99.0.4844.59 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 13:00:18 CET,IP address: 77.18.52.62

**Document and its attachments signed by Lars Clementsen Pedersen**

Birth date: 1980/03/05,2022-03-17 13:03:22 CET,

**E-mail invitation sent to Signe-laila.hamre@bob.no**

2022-03-17 17:20:18 CET,

**Clicked invitation link Signe-Laila Hamre**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.141 Safari/537.36 Edg/87.0.664.75,2022-03-17 17:52:38 CET,IP address: 85.200.204.28

**Document and its attachments signed by Signe Laila Hamre**

Birth date: 1958/11/23,2022-03-17 17:53:32 CET,

**E-mail invitation sent to anna.silje.andersen@bob.no**

2022-03-17 21:42:06 CET,

**Clicked invitation link Anna-Silje O. Andersen**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 22:03:59 CET,IP address: 77.16.78.138

**Document and its attachments signed by Anna Silje Oanæs Andersen**

Birth date: 1971/12/14,2022-03-17 22:05:03 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

