



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 524 923
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGMILJØ INVEST AS
Forretningsadresse: Haugsteinveien 127
1911 FLATEBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Vegar Sandås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		148 658	49 740 807
Annen driftsinntekt		631 894	878 306
Sum inntekter		780 552	50 619 113
Kostnader			
Varekostnad		140 369	44 513 625
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		571 994	1 183 877
Sum kostnader		712 363	45 697 503
Driftsresultat		68 189	4 921 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			2 232 553
Annen renteinntekt		5 929	86 981
Sum finansinntekter		5 929	2 319 534
Annen rentekostnad		1 573 832	4 119 768
Sum finanskostnader		1 573 832	4 119 768
Netto finans		-1 567 903	-1 800 234
Resultat før skattekostnad		-1 499 715	3 121 376
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-1 499 715	3 121 376
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 499 715	3 121 376
Totalresultat		-1 499 715	3 121 376
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			3 121 376
Overført fra annen egenkapital		-1 499 715	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-1 499 715	3 121 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	23 203 062	31 407 468
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 889	4 020
Sum fordringer		4 889	4 020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			408 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			408 464
Sum omløpsmidler		23 207 951	31 819 952
SUM EIENDELER		23 207 951	31 819 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 887 332	5 387 047
Sum opptjent egenkapital		3 887 332	5 387 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	3	3 917 332	5 417 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 047 385	25 985 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 047 385	25 985 000
Sum langsiktig gjeld		18 047 385	25 985 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 900	3 329
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		1 165 334	414 576
Sum kortsiktig gjeld		1 243 234	417 905
Sum gjeld		19 290 619	26 402 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 207 951	31 819 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 511331

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 524 923
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGMILJØ INVEST AS
Forretningsadresse: Haugsteinveien 127
1911 FLATEBY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Vegar Sandås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 999 524 923
BOLIGMILJØ INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		148 658	49 740 807
Annen driftsinntekt		631 894	878 306
Sum inntekter		780 552	50 619 113
Kostnader			
Varekostnad		140 369	44 513 625
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		571 994	1 183 877
Sum kostnader		712 363	45 697 503
Driftsresultat		68 189	4 921 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			2 232 553
Annen renteinntekt		5 929	86 981
Sum finansinntekter		5 929	2 319 534
Annen rentekostnad		1 573 832	4 119 768
Sum finanskostnader		1 573 832	4 119 768
Netto finans		-1 567 903	-1 800 234
Resultat før skattekostnad		-1 499 715	3 121 376
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-1 499 715	3 121 376
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 499 715	3 121 376
Totalresultat		-1 499 715	3 121 376
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			3 121 376
Overført fra annen egenkapital		-1 499 715	
Sum overføringer og disponeringer		-1 499 715	3 121 376



Organisasjonsnr: 999 524 923
BOLIGMILJØ INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	23 203 062	31 407 468
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		4 889	4 020
Sum fordringer		4 889	4 020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
			408 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			408 464
Sum omløpsmidler		23 207 951	31 819 952
SUM EIENDELER		23 207 951	31 819 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		3 887 332	5 387 047
Sum opptjent egenkapital		3 887 332	5 387 047
Sum egenkapital	3	3 917 332	5 417 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	18 047 385	25 985 000



Sum annen langsiktig gjeld	18 047 385	25 985 000
Sum langsiktig gjeld	18 047 385	25 985 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	77 900	3 329
Betalbar skatt	2	
Annen kortsiktig gjeld	1 165 334	414 576
Sum kortsiktig gjeld	1 243 234	417 905
Sum gjeld	19 290 619	26 402 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	23 207 951	31 819 952



Organisasjonsnr: 999 524 923
BOLIGMILJØ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2024

Boligmiljø Invest AS



Resultatregnskap			
Boligmiljø Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		148 658	49 740 807
Annen driftsinntekt		631 894	878 306
Sum driftsinntekter		<u>780 552</u>	<u>50 619 113</u>
Varekostnad	1	140 369	44 513 625
Annen driftskostnad		571 994	1 183 877
Sum driftskostnader		<u>712 363</u>	<u>45 697 503</u>
Driftsresultat		<u>68 189</u>	<u>4 921 610</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	2 232 553
Annen renteinntekt		5 929	86 981
Annen rentekostnad	1	1 573 832	4 119 768
Resultat av finansposter		<u>-1 567 903</u>	<u>-1 800 234</u>
Resultat før skattekostnad		-1 499 715	3 121 376
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Resultat		<u>-1 499 715</u>	<u>3 121 376</u>
Årsresultat	4	<u>-1 499 715</u>	<u>3 121 376</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	3 121 376
Overført fra annen egenkapital		1 499 715	0
Sum overføringer		<u>-1 499 715</u>	<u>3 121 376</u>



Balanse			
Boligmiljø Invest AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Varelager			
Lager av varer og annen beholdning	1, 5	<u>23 203 062</u>	<u>31 407 468</u>
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		<u>4 889</u>	<u>4 020</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>0</u>	<u>408 464</u>
Sum omløpsmidler		<u>23 207 951</u>	<u>31 819 952</u>
Sum eiendeler		<u>23 207 951</u>	<u>31 819 952</u>

Boligmiljø Invest AS

Side 3



Balanse			
Boligmiljø Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>3 887 332</u>	<u>5 387 047</u>
Sum egenkapital	4	<u>3 917 332</u>	<u>5 417 047</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	18 047 385	25 985 000
Øvrig langsiktig gjeld	1	<u>1 072 176</u>	<u>375 918</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>19 119 561</u>	<u>26 360 918</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 900	3 329
Annen kortsiktig gjeld	1	<u>93 158</u>	<u>38 658</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>171 058</u>	<u>41 987</u>
Sum gjeld		<u>19 290 619</u>	<u>26 402 905</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>23 207 951</u>	<u>31 819 952</u>
Flateby Styret i Boligmiljø Invest AS			
<u>Vegar Sandås</u> styreleder/daglig leder		<u>Jonas Uvaag Halvorsen</u> nestleder	
Boligmiljø Invest AS		Side 4	



Noter 2024

Boligmiljø Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. I henhold til god regnskapsskikk for små foretak er utsatt skattefordel ikke balanseført.



Noter 2024

Boligmiljø Invest AS

Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Nedre Romerike Bygg AS	Aksjeeier	50 %
Sandås Holding AS	Aksjeeier	50 %
Sandås Fjellsprenging og Graving AS	Eies 100 % av Sandås Holding AS	

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2024:

	Beløp
Rentekostnader, Nedre Romerike Bygg AS	22 639
Rentekostnader, Sandås Holding AS	23 619

Mellomværende med nærstående:

	2024	2023
Langsiktig gjeld		
Nedre Romerike Bygg AS	510 598	187 959
Sandås Holding AS	561 578	187 959
Sum	1 072 176	375 918
Kortsiktig gjeld		
Sandås Fjellsprenging og Graving AS	28 658	28 658
Sum	28 658	28 658



Noter 2024

Boligmiljø Invest AS

Note 2 Antall ansatte

Boligmiljø Invest AS har ikke ansatte i 2024.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 499 715	3 121 376
Permanente forskjeller	0	-2 232 553
Endring i midlertidige forskjeller	-1 650 000	1 511 041
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 399 864
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	5 387 047	5 417 047
Årets resultat		-1 499 715	-1 499 715
Pr 31.12.2024	30 000	3 887 332	3 917 332



Noter 2024
Boligmiljø Invest AS

Note 5 Varer

	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	23 203 062	31 407 468
Sum	23 203 062	31 407 468

Av samlet varelagerverdi for Boligmiljø Invest AS pr. 31.12.2024 er kr. 23 203 062 vurdert til anskaffelseskost justert for ukurans .

Selskapet hadde pr 31.12.2024 tre prosjekter under utvikling, i form av eiendom kjøpt for oppføring og videreutvikling av boliger med sikte på videresalg.

Selskapets byggeprosjekter blir inntektsført etter fullført kontrakts metode ihht. rskl § 5-12 og NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak.

Pr. 31.12.2024 er kr. 23 203 062 av varelageret stilt som sikkerhet i forbindelse med opptak av lån.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Boligmiljø Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000
Sum	30 000		30 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel
Nedre Romerike Bygg AS	15 000	50,00
Sandås Holding AS	15 000	50,00
Totalt antall aksjer	30 000	100,00



Elektronisk signatur

Signert av

Halvorsen, Jonas Uvaag



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.05.2025 17:38:27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Sandås, Vegar



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

31.05.2025 18:34:18

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Boligmiljø Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligmiljø Invest AS som viser et underskudd på NOK 1 499 715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>

LILLESTRØM, 2. juni 2025
SLM REVISJON AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Hansen, John Harald



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.06.2025 09:23:49

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.