



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	981 688 589
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Kolbotnveien 14 1410 KOLBOTN

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Paal Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt eiendomsutvikling		82 562 200	113 715 806
Leieinntekter		625 941	496 816
Annen driftsinntekt		822 194	746 817
Sum inntekter	1	84 010 335	114 959 439
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		11 845 185	73 637 976
Varekostnad	2	64 247 719	49 771 880
Lønnskostnad	3	9 750 131	14 370 736
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 408 800	1 581 282
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2, 3, 5	8 651 493	9 361 283
Sum kostnader		95 903 328	148 723 157
Driftsresultat		-11 892 993	-33 763 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	39 098	67 931
Annen finansinntekt	6, 7	164 740	45 743
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	8		
Sum finansinntekter		203 838	113 674
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	8		217 320
Annen rentekostnad	6	249 841	306 551
Annen finanskostnad	6, 7		
Sum finanskostnader		249 841	523 871
Netto finans		-46 003	-410 197
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 938 996	-34 173 915
Skattekostnad på resultat	9	-2 508 720	-7 314 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 430 276	-26 859 265



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-9 430 276	-26 859 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 430 276	-26 859 265
Totalresultat		-9 430 276	-26 859 265
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 540 156	
Overført fra annen egenkapital		-10 970 432	-26 859 265
Sum overføringer og disponeringer	10	-9 430 276	-26 859 265



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9	2 329 568	159 682
Sum immaterielle eiendeler		2 329 568	159 682
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			4 869 920
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		8 722 476	10 971 463
Sum varige driftsmidler	4, 11	8 722 476	15 841 383
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12, 13	42 165 496	43 106 871
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	400 000	
Investeringer i aksjer og andeler	7, 11	25 000	
Sum finansielle anleggsmidler		42 590 496	43 106 871
Sum anleggsmidler		53 642 540	59 107 936
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	11, 14	70 387 863	82 233 048
Fordringer			
Kundefordringer	5, 11, 13, 15	1 487 727	1 322 298
Kundefordringer konsern	13	341 795	500 405
Prosjekter	15	49 921 792	11 790 000
Andre kortsiktige fordringer	13, 15	3 333 117	3 308 901
Sum fordringer	13	55 084 431	16 921 604
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7, 8		
Markedsbaserte aksjer	7, 8		155 480
Markedsbaserte obligasjoner	7		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Andre finansielle instrumenter	7	150 030	150 030
Sum investeringer	7	150 030	305 510
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16	12 386 922	17 507 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 386 922	17 507 539
Sum omløpsmidler		138 009 246	116 967 701
SUM EIENDELER		191 651 786	176 075 638
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	9 000 000	9 000 000
Beholdning av egne aksjer	17		
Annen innskutt egenkapital		35 755 647	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		44 755 647	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 049 487	50 019 918
Sum opptjent egenkapital		39 049 487	50 019 918
Sum egenkapital	10	83 805 133	93 574 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	18		
Obligasjonslån	18		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13, 18	95 591 486	54 925 656
Øvrig langsiktig gjeld	13, 18		
Sum annen langsiktig gjeld	18	95 591 486	54 925 656




Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum langsiktig gjeld		95 591 486	54 925 656
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån			12 422 852
Leverandørgjeld	13	7 447 476	5 741 222
Betalbar skatt	9		
Skattetrekk og andre trekk		1 480 486	1 135 954
Annen kortsiktig gjeld	2, 13	3 327 205	8 275 711
Sum kortsiktig gjeld	13	12 255 167	27 575 739
Sum gjeld		107 846 653	82 501 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 651 786	176 075 638
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	11		
Pantstillelser	11		



 BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

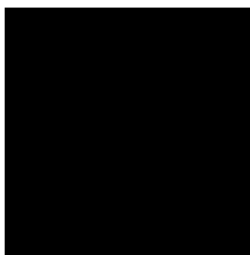
 BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Årsoppgjøret 2023

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Kontantstrømpoppstilling
Revisors beretning



Org.nr: 981 688 589



BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Resultatregnskap

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Inntekt eiendomsutvikling		82 562 200	113 715 806
Leieinntekter		625 941	496 816
Annen driftsinntekt		822 194	746 817
Sum driftsinntekter	1	84 010 335	114 959 439
Varekostnad	2	87 938 089	49 771 880
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-11 845 185	73 637 976
Lønnskostnad	3	9 750 131	14 370 736
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 408 800	1 581 282
Annen driftskostnad	2, 3, 5	8 651 493	9 361 283
Sum driftskostnader		95 903 328	148 723 157
Driftsresultat		-11 892 993	-33 763 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	39 098	67 931
Annen finansinntekt	6, 7	164 740	45 743
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	8	0	217 320
Annen rentekostnad	6	249 841	306 551
Resultat av finansposter		-46 003	-410 197
Resultat før skattekostnad		-11 938 996	-34 173 915
Skattekostnad på resultat	9	-2 508 720	-7 314 650
Resultat		-9 430 276	-26 859 265
Årsresultat		-9 430 276	-26 859 265
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		1 540 156	0
Overført fra annen egenkapital		10 970 432	26 859 265
Sum overføringer	10	-9 430 276	-26 859 265



BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	2 329 568	159 682
Sum immaterielle eiendeler		2 329 568	159 682
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		0	4 869 920
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		8 722 476	10 971 463
Sum varige driftsmidler	4, 11	8 722 476	15 841 383
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12, 13	42 165 496	43 106 871
Lån til tilknyttet selskap og felles kontr. virksomhet	12	400 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	7, 11	25 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		42 590 496	43 106 871
Sum anleggsmidler		53 642 540	59 107 936
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	11, 14	70 387 863	82 233 048
Fordringer			
Kundefordringer	5, 11, 13, 15	1 487 727	1 322 298
Kundefordringer konsern	13	341 795	500 405
Prosjekter	15	49 921 792	11 790 000
Andre kortsiktige fordringer	13, 15	3 333 117	3 308 901
Sum fordringer	13	55 084 431	16 921 604
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7, 8	0	155 480
Andre finansielle instrumenter	7	150 030	150 030
Sum investeringer	7	150 030	305 510
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16	12 386 922	17 507 539
Sum omløpsmidler		138 009 246	116 967 701
Sum eiendeler		191 651 786	176 075 638



BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	17	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		35 755 647	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		44 755 647	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 049 487	50 019 918
Sum opptjent egenkapital		39 049 487	50 019 918
Sum egenkapital	10	83 805 133	93 574 243
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13, 18	95 591 486	54 925 656
Sum annen langsiktig gjeld	18	95 591 486	54 925 656
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	12 422 852
Leverandørgjeld	13	7 447 476	5 741 222
Skattetrekk og andre trekk		1 480 486	1 135 954
Annen kortsiktig gjeld	2, 13	3 327 205	8 275 711
Sum kortsiktig gjeld	13	12 255 167	27 575 739
Sum gjeld		107 846 653	82 501 394
Sum gjeld og egenkapital		191 651 786	176 075 638

Kolbotn, 07.05.2024

Styret i Bolig & Eiendomsutvikling AS

Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder

Paal Gundersen
Styremedlem/adm dir



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. 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.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Driftsmidler finansiert ved finansiell leasing er regnskapsmessig klassifisert under varige driftsmidler. Motposten er medtatt som langsiktig gjeld. Leibeløp fordeles mellom rentekostnad og avdrag på gjelden. Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet. Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overnfor da ansatte gjennom en kollektiv pensjonsordning.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 1 Driftsinntekter

PR VIRKSOMHETSOMRÅDE	2023	2022
Inntekter eiendomsutvikling	82 562 200	113 715 806
Leieinntekter fast eiendom	625 941	496 816
Andre driftsinntekter	822 194	746 817
Sum	84 010 335	114 959 439

GEOGRAFISK FORDELING		
Norge (Oslo og Viken)	84 010 335	114 959 439
Sum	84 010 335	114 959 439

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

	2023	2022
Resultatregnskap		
Leie lokaler	933 143	1 189 376
Fakturering av adm.honorar	341 795	500 405

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	6 877 669	11 006 774
Arbeidsgiveravgift	1 298 298	1 851 374
Pensjonskostnader	696 688	739 080
Andre ytelser	877 476	773 508
Sum	9 750 131	14 370 736

Gjennomsnittlig antall årsverk: 6

	Daglig leder
Ytelser til ledende personer	Styremedlemmer
Lønn	3 401 000
Annen godtgjørelse	202 632

Pensjonsforpliktelser

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



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Lån til ansatte	2023	2022
Lån til ansatte	267 000	67 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr219 763 inkl mva.
Beløpet inkluderer honorar for andre tjenester med kr 50 237 inkl mva.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre	Bygninger fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	13 854 216	4 869 920	18 724 136
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 948 313		1 948 313
- Avgang i året	3 317 514	4 869 920	8 187 434
= Anskaffelseskost 31.12.23	12 485 014	0	12 485 014
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	3 762 539		3 762 539
= Bokført verdi 31.12.23	8 722 476	0	8 722 476
Årets ordinære avskrivninger	1 408 800		1 408 800
Økonomisk levetid	3-20 år	0 år	

Note 5 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	1 865 522	1 858 703
Avsetning til tap	-36 000	-36 000
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	1 829 522	1 822 703
Realiserte tap	0	36 000
Sum resultatførte tap på krav	0	36 000

Kostnadsført tap blir klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Note 6 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Gevinst ved realisasjon av aksjer	124 111	0
Annen renteinntekt	39 098	67 931
Annen finansinntekt (agio)	40 629	45 743
Sum finansinntekter	203 838	113 674

Finanskostnader	2023	2022
Verdireduksjon av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	217 320
Annen rentekostnad	249 841	306 551
Sum finanskostnader	249 841	523 871

Note 7 Verdipapirer

	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Spro Havn Invest AS	50,0%	25 000	25 000
Sum		25 000	25 000
Omløpsmidler			
Vino Piemonte AS		150 030	150 030
Sum		150 030	150 030
Sum verdipapirer		175 030	175 030



Note 8 Markedsbaserte aksjer

	2023	2022
Anskaffelseskost	0	715 414
Akk verdiendring	-0	- 558 934
Markedsverdi 31.12	0	155 480
Årets regulering verdi	0	217 320



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

 BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07 BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Note 9 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-2 508 720	-7 314 650
Skattekostnad ordinært resultat	-2 508 720	-7 314 650
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-11 938 996	-34 173 915
Permanente forskjeller	535 722	926 569
Endring i midlertidige forskjeller	288 664	29 232 483
Mottatt konsernbidrag	1 540 156	0
Skattepliktig inntekt	-9 574 455	-4 014 863
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-338 834	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	338 834	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-11 938 996	-34 173 915
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 626 579	-7 518 261
Skatteeffekt av permanente forskjeller	117 859	203 845
Sum	-2 508 720	-7 314 416
Effektiv skattesats	21,0 %	21,4 %

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	1 040 423	2 163 932	1 123 508
Tilvirkningskontrakter	1 067 065	0	-1 067 065
Fordringer	-36 000	-36 000	0
Gevinst – og tapskonto	928 882	1 161 102	232 220
Sum	3 000 370	3 289 034	288 664
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 589 317	-4 014 863	9 574 455
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 588 947	-725 829	9 863 118
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 329 568	-159 682	2 169 886



BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2023	9 000 000	34 554 325	50 019 918	93 574 243
Årets resultat			-9 430 276	-9 430 276
Konsernbidrag		1 201 322	-1 540 156	-338 834
Egenkapital 31.12.2023	9 000 000	35 755 647	39 049 487	83 805 133

Forutsetningen for fortsatt drift er funnet å være tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Note 11 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 004 061
Tomtelån & Byggelån til kredittinstitusjoner	95 591 486	66 344 446
Sum	95 591 486	67 348 507

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	0	4 869 920
Driftstilbehør	8 722 476	10 971 463
Aksjer	25 000	0
Varelager	70 387 863	82 233 048
Kundefordringer	2 165 208	2 300 108
Sum	81 300 546	100 374 539

Tinglyst factoringavtale Pålydende	kr	10 000 000
Kausjonserklæring fra morselskap	kr	50 000 000
Garantiansvar	kr	245 370 134
Sikkerhet i aksjer i morselskap	kr	2 000 000
Sikkerhet i diverse	kr	80 200 000
Sikkerhet i fast eiendom	kr	203 300 000

Det er stillet 2% sikkerhetsstillelse overfor kunder

	2023	2022
Totalt garantiansvar pr. 31.12.	kr. 0	0



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS



Note 12 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Lån til tilknyttet selskap/ felleskontrollert virksomhet	400 000	0
Lån til foretak i samme konsern	42 165 496	43 106 871
Sum langsiktige fordringer	42 565 496	43 106 871

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	42 165 496	43 106 871
Kundefordringer konsern	341 795	500 405
Sum	42 507 291	43 607 276

Note 14 Lager av varer og andre beholdninger

	2023	2022
Lager av varer i arbeid	70 387 863	82 233 048

Utgjør tomter og noe arbeider på prosjekter som ikke er påbegynt i tilstrekkelig grad. Verdsatt til anskaffelseskostnad.



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 15 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	49 921 792	11 790 000
Netto prosjekter under utførelse	49 921 792	11 790 000
Utestående fordringer holdt tilbake iht. betingelser i kontrakt	1 348 500	1 276 300
Periodiserte kostnader knyttet til prosjekt reklamasjon inkl. i annen kortsiktig gjeld	2 500 000	7 000 000
Inntektsført på igangværende prosjekter	33 850 000	293 630 000
Kostnader på igangværende prosjekter	32 599 126	269 107 202
Netto resultatført på igangværende prosjekter	1 250 874	24 522 798
Her av estimert kontraktsfortjeneste pr. 31.12.2023	1 250 873	24 522 798

Hovedprinsippene for beregning av fullføringsgraden følger av en konkret vurdering av faktisk fremdrift i prosjektene basert på påløpte kostnader og vurdering av andre elementer.

Note 16 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 558 768.

Note 17 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bolig & Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	9 000	1 000,0	9 000 000
Sum	9 000		9 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ressurs Gruppen AS	9 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Type eierskap	Eid gjennom	Ordinære
Paal Gundersen	Styremedlem/adm dir	Indirekte	Ressurs Gruppen AS	4 500
Hans Olav Bjerketvedt	Styreleder	Indirekte	Ressurs Gruppen AS	4 500
Totalt antall aksjer				9 000



Noter

Bolig & Eiendomsutvikling AS



Note 18 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 591 486	54 925 656
Sum	95 591 486	54 925 656



BankID Signing
Ole Christian Rasmussen
2024-05-08



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Mats Fredriksen

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bolig & Eiendomsutvikling
AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bolig & Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på kr 9 430 276. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer 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.

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.

BDT Viken AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | ÅL | DEN





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 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>

Moss, 08.05.2024

BDT Viken AS

Ole Christian Rasmussen

Statsautorisert revisor

(Elektronisk signatur)



BankID Signing
Paal Gundersen
2024-05-07

BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2024-05-07

Bolig & Eiendomsutvikling AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

01.01 - 31.12 2023

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	-11 938 996	-34 173 915
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
Periodens betalte skatt	-	-3 115 808
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-230 080	-
Tap ved salg av anleggsmidler	1 180 100	781 300
Endring markedsverdi aksjer	-	217 320
Gevinst ved salg av aksjer	-124 111	-
Tap ved salg av aksjer	155 480	-
Ordinære av-og nedskrivningerskrivninger	1 408 800	1 581 282
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-24 045 797	134 596 993
Endring i andre tidsavgrensingsposter	24 774 330	-108 985 691
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-8 820 274	-9 098 519
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-1 948 313	-4 816 482
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	6 478 320	5 687 139
Salg av aksjer	-	-
Endring i andre investeringer (Investering i aksjer)	-25 000	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	4 505 007	870 657
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-	-
Nedbetaling av gammel gjeld	-805 350	-86 779
Innskutt aksjekapital	-	-
Annen innskutt egenkapital(konsernbidrag)	-	-
Avsatt konsernbidrag/utbytte	-	-
Andre endringer	-	-
Andre egenkapitaltranseaksjoner	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-805 350	-86 779
Netto endring i likvider i året	-5 120 617	-8 314 641
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	17 507 539	25 822 180
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	12 386 922	17 507 539



Beregning kontantstrømoppstilling - Bolig & Eiendomsutvikling AS

	(A)	(B)	(B-A)
Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	2023	2022	Endring
Kundefordringer	1 829 522	1 822 703	-6 819
Opptjent ikke fakturert	49 921 792	11 790 000	-38 131 792
Varebeholdninger	70 387 863	82 233 048	11 845 185
Leverandørgjeld	-7 447 476	-5 741 222	1 706 254
Mellomværende konsernselskap (kortsiktig + langsiktig)	42 565 496	43 106 871	541 375
Sum	157 257 197	133 211 400	-24 045 797
	0	0	
Endring i andre tidsavgrensninger	2023	2022	Endring
Andre kortsiktige fordringer	3 333 117	3 308 901	-24 216
			-
Kassekreditt/Gjeld til kredittinstitusjon	-95 591 486	-66 344 446	29 247 040
Skyldige offentlige avgifter	-1 480 486	-1 135 954	344 532
Annen kortsiktig gjeld	-3 327 205	-8 275 711	-4 948 506
Kortsiktige plasseringer	150 030	305 510	155 480
Sum	-96 916 030	-72 141 700	24 774 330



Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 981 688 589

Årsberetning 2023

Virksomhetens art og forretningsadresse.

Bolig & Eiendomsutvikling AS er et eiendomsutviklingselskap som kjøper tomter, utvikler prosjekter, gjennomfører bygging og selger til sluttbruker gjennom eiendomsmeglere. Selskapet har kontorer i Kolbotnveien 14 i Nordre Follo kommune.

Årsresultat og disponering.

Bolig & Eiendomsutvikling AS omsatte i 2023 for kr. 84 010 335 og hadde et negativt driftsresultat før skatt og finanskostnader på kr. 11 892 993,-. Etter finans og skattekostnader ble ordinært årsresultat negativt på kr 9 430 276,-.

Styret foreslår følgende behandling av årets underskudd på kr 9 430 276,-:

Avsatt konsernbidrag	kr	1 540 156,-
Overført fra annen egenkapital:	kr	10 970 432,-
Årets underskudd:	kr	9 430 276,-

Når det gjelder avsetningsforhold og prisutvikling for de tomter og boliger som inngår i selskapets virksomhet, kjenner ikke styret til noe som har interesse for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av de øvrige deler av årsregnskapet.

Selskapet hadde pr. 31.12.2023 en aksjonær, Ressurs Gruppen AS med 9.000 aksjer
Å kr. 1.000,-.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling med tilhørende noter fylldiggjørende og rettvise informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. På bakgrunn av selskapets resultat bekreftes at fortsatt drift er tilstede.

Dette er det andre året av totalt 25 driftsår Bolig & Eiendomsutvikling AS fremviser for et negativt årsresultat. Samtidig registrerer vi stadig press på marginene, og opplever sammen med hele bygge og eiendomsbransjen økte bygge kostnader og sviktende marked som utfordrende. I tillegg har det vært en betydelig økning i rentenivået.



Drifts og markedsmessige kommentarer.

2023 ble ett år med svært lav aktivitet og lite produksjon. Kun noen mindre tomannsbolig prosjekter ble igangsatt. 2023 ble ett år med den lavest aktivitet vi har hatt siden 2011.

Det har gjennom hele 2023 vært svært høye bygge kostnader på den ene siden, og ett nærmest fraværende marked for salg av boliger i den andre. I sum har det nærmest vært umulig å utvikle prosjekter med lønnsomhet gjennom året. Dette er ikke spesielt for vår virksomhet, men en hel bygge og anleggsbransje er inne i sin vanskeligste perioden siden finanskrisen, kanskje ennå vanskeligere nå.

Vi opplever også at de ulike prosesser fra kjøp av tomt til byggeklart prosjekt tar lenger tid enn tidligere. Spesielt oppleves plan og bygningsetaten som en flaskehals i forhold til fremdrift og praktiske løsninger. Økte finanskostnader, større krav til bruk av ulike konsulenter for dokumentasjoner osv. fortsetter å driver byggeprisene oppover.

I skrivende stund i mai 2024 herjer krigen i Ukraina og på Gasa. Forferdelige bilder og historier preger nyhetsbildet daglig. Millioner av mennesker er på flukt, og en hel verden står maktesløse og er vitne til hendelser man var sikre på tilhørte fortiden. Krigen fører med seg enorme menneskelige lidelser, og påvirker verdens økonomien hardt.

Rentenivået i Norge er på sitt høyeste siden finanskrisen, og i tillegg er den norske kronen veldig svak. Folk og bedrifters økonomi er presset, og bankens utlåns politikk rammer mange kjøpegrupper hardt. Vi opplever at flere familier enn noen gang sliter med å få finansiering for å kjøpe ny bolig. Låneforskriften er krevende for mange.

BEU har valgt å behold sin bemanning gjennom 2023. Vi ønsker så langt vi klarer å holde på våre flinke ansatte, og trenger også arbeidsstyrken vår for å utvikle, regulere og få byggeklare prosjekter til den dag markedet igjen er fungerende. Vi har flere spennende prosjekter for utvikling i 2023 – 2024 og 2025 og ser lyst på fremtiden, vel å merke forutsatt at kostnadssiden for oppføring av boliger stanser og at kjøperne igjen ønsker å flytte på seg, og klarer å skaffe finansiering til dette. Vi har mer enn 400 boliger under utvikling, nærmere 3 milliarder i salg.

BEU ble 1/3-del eier av prosjektet Spro Havn AS, gjennom 50 % eierskap i Spro Havn Invest as, som eies 50 % av Hersleth Eiendom as og 50 % Bolig & Eiendomsutvikling as, Merkantilbygg as eier den siste 1/3-delen. Spro Havn er ett stort boligprosjekt i Nesodden kommune, og det er under bygging 136 leiligheter nå, og totalt skal det de neste årene bygges totalt rundt 400 enheter. BEU har inntatt byggherre rollen i prosjektet, noe som er svært spennende for vår organisasjon. Samarbeidet med Hersleth og Merkantilbygg oppleves som meget godt og lærerikt.

Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og styret har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Vi er stolt av vår organisasjon, og mener å ha ett meget eiendomsfaglig kompetent team på kontoret.



Totalt var det 9 ansatte pr. 31.12.2023, 5 kvinner og 5 menn. Styret består av 2 personer, begge menn. Selskapet vurderer fortløpende tiltak som skal fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling av kjønnene. Sykefraværet er beskjedent, og det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø, og har heller ikke forsknings eller utviklingsaktiviteter gående ved inngangen til 2024.

Åpenhetsloven

Styret har iverksatt tiltak for å sikre at Bolig & Eiendomsutvikling AS tilfredsstiller kraven etter åpenhetsloven fra 18. juni 2021. En redegjørelse er blitt offentlig og publisert på selskapets hjemmeside (beu.no).

Kolbotn, 7. mai 2024

Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder

Paal Gundersen
Styremedlem –adm.dir.