



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 040 173  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandgata 8  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Gry Olsen Holand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

### 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, 27.04.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 635 573	8 723 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 635 573</b>	<b>8 723 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 662 547	500 423
Lønnskostnad	2	3 186 400	6 099 239
Avskrivning	3	19 636	11 436
Annen driftskostnad	2	6 488 370	6 960 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 356 953</b>	<b>13 571 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 721 380</b>	<b>-4 847 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst ved realisasjon av aksjer mv	4	99 985 400	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	10 162 124	3 170 573
Annen renteinntekt		292 445	92 931
Annen finansinntekt	4	100 277 845	92 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210 717 814</b>	<b>3 356 435</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 484 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 610 643	10 029 244
Annen rentekostnad		7 091 772	1 831
Annen finanskostnad		7 091 772	1 831
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 278 187</b>	<b>10 032 906</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 253 554</b>	<b>-6 767 571</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	72 532 174	-11 615 261



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		72 532 174	-11 615 261



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	104 901 224	105 378 384
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	13 342	24 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>104 914 566</b>	<b>105 403 162</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	38 326 516	51 175 626
Investering i annet foretak i samme konsern	7	2 371 000	5 500 000
Lån til foretak i samme konsern	5	284 705 131	126 409 339
Andre fordringer	2, 2, 4, 5	114 612 054	830 763
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>440 014 701</b>	<b>183 915 728</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>544 929 267</b>	<b>289 318 890</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 5	441 550	6 211 500
Andre fordringer	5, 7	37 135	1 703 368
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 685</b>	<b>7 914 868</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>724 284</b>	<b>1 931 573</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 202 969</b>	<b>9 846 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>546 132 236</b>	<b>299 165 331</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	62 346 032	61 716 032
Annen innskutt egenkapital	8	2 619 808	2 134 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>67 965 840</b>	<b>66 850 764</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	57 459 478	-13 712 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>57 459 478</b>	<b>-13 712 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 425 318</b>	<b>53 138 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	155 045 863	
Øvrig langsiktig gjeld	5	264 228 295	243 264 133
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>419 274 158</b>	<b>243 264 133</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>419 274 158</b>	<b>243 264 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5, 5	1 008 722	2 274 908
Skyldige offentlige avgifter		165 938	180 197
Annen kortsiktig gjeld		258 100	307 498
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 432 760</b>	<b>2 762 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>420 706 918</b>	<b>246 026 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 132 236</b>	<b>299 165 331</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 569374

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 040 173  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandgata 8  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Gry Olsen Holand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2025

#### 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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 635 573	8 723 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 635 573</b>	<b>8 723 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		9 662 547	500 423
Lønnskostnad	2	3 186 400	6 099 239
Avskrivning	3	19 636	11 436
Annen driftskostnad	2	6 488 370	6 960 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 356 953</b>	<b>13 571 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 721 380</b>	<b>-4 847 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst ved realisasjon av aksjer mv	4	99 985 400	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	10 162 124	3 170 573
Annen renteinntekt		292 445	92 931
Annen finansinntekt	4	100 277 845	92 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210 717 814</b>	<b>3 356 435</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 484 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	13 610 643	10 029 244
Annen rentekostnad		7 091 772	1 831
Annen finanskostnad		7 091 772	1 831
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>32 278 187</b>	<b>10 032 906</b>
<b>Netto finans</b>		<b>85 253 554</b>	<b>-6 767 571</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	8	72 532 174	-11 615 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 532 174</b>	<b>-11 615 261</b>



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	104 901 224	105 378 384
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	13 342	24 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>104 914 566</b>	<b>105 403 162</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	38 326 516	51 175 626
Investering i annet foretak i samme konsern	7	2 371 000	5 500 000
Lån til foretak i samme konsern	5	284 705 131	126 409 339
Andre fordringer	2, 2, 4,	114 612 054	830 763
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>440 014 701</b>	<b>183 915 728</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>544 929 267</b>	<b>289 318 890</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	5, 5	441 550	6 211 500
Andre fordringer	5, 7	37 135	1 703 368
<b>Sum fordringer</b>		<b>478 685</b>	<b>7 914 868</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>724 284</b>	<b>1 931 573</b>
--	--	----------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 202 969</b>	<b>9 846 441</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>546 132 236</b>	<b>299 165 331</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	62 346 032	61 716 032
Annen innskutt egenkapital	8	2 619 808	2 134 732



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>67 965 840</b>	<b>66 850 764</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	57 459 478	-13 712 169
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>57 459 478</b>	<b>-13 712 169</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 425 318</b>	<b>53 138 595</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	155 045 863	
Øvrig langsiktig gjeld	5	264 228 295	243 264 133
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>419 274 158</b>	<b>243 264 133</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>419 274 158</b>	<b>243 264 133</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5, 5	1 008 722	2 274 908
Skyldige offentlige avgifter		165 938	180 197
Annen kortsiktig gjeld		258 100	307 498
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 432 760</b>	<b>2 762 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>420 706 918</b>	<b>246 026 736</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>546 132 236</b>	<b>299 165 331</b>



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
9

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	30000.00	3000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Boligbyggelaget Nord	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Selskapet er et datterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapet forretningskontor er i Strandgata 8, 5. etg, Tromsø, og konsernregnskapet kan hentes fra [www.brreg.no](http://www.brreg.no).

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2387733.00	4474566.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	274774.00	521733.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	300033.00	610312.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	223860.00	492628.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3186400.00	6099239.00

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

**Note**



## Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

## Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Opprinnelig lån til daglig leder på kr 1 100 000 er tatt opp i 2021. Saldo pr 31.12.24 er kr 707 053. Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

## Note

7

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	
Borkenes Eiendom AS	100.00%	100.00%	15000.00	
Brovingen Utvikling AS	100.00%	100.00%	199036.00	-5747.00
Brygga Utbygging AS	100.00%	100.00%	1787984.00	
Brygga Næring AS	100.00%	100.00%	1035675.00	
Movika4 AS	100.00%	100.00%	103500.00	
Sandnes Utbygging AS	100.00%	100.00%	1000000.00	
Seljestad Utvikling AS	50.20%	50.20%	509987.00	-2107.00
Øvre Kroken Tun 5 AS	100.00%	100.00%	15000.00	
Øvre Kroken Utbygging AS	100.00%	100.00%	1122237.00	489741.00
Larsneset Holding AS	50.10%	50.10%	110750821.00	80857412.00
Larsneset Utbygging AS	50.10%	50.10%	9153606.00	1364314.00
Ruggevik AS	50.00%	50.00%	2031977.00	-2086134.00
Polarlys Utbygging AS	100.00%	100.00%	6767006.00	1673251.00
Kirkenes Utbygging AS	100.00%	100.00%	11691316.00	60.00
Sør-Varanger Utbygging AS	50.00%	50.00%	3366222.00	1976894.00
Partners Eiendomsmegling Alta	10.00%	10.00%		

Larsneset Utbygging AS er et datterdatter selskap, og er 100% eid av Larsneset Holding AS. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei





Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bonord Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bonord Eiendomsutvikling AS som 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 konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 31. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Pemco Dokumentnøkkel: WV13F-GDN4A-SIY9Y-38FAH-P2OJM-ZHYF1



# 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."

## Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 20:35:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WW13F-GDN4A-51Y9Y-38FAH-P2OJM-ZHYF1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

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

##### *Skatter*

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



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte mv

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn til ansatte	2 387 733	4 474 566
Arbeidsgiveravgift	274 774	521 733
Pensjonskostnader	300 033	610 312
Styrehonorar	161 500	155 000
Andre ytelser	62 360	337 628
Sum	<u>3 186 400</u>	<u>6 099 239</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

*Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Opprinnelig lån til daglig leder på kr 1 100 000 er tatt opp i 2021. Saldo pr 31.12.24 er kr 707 053. Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.
Anskaffelseskost 01.01.2024	57 180
Anskaffelseskost 31.12.2024	57 180
Akk.avskrivning 31.12.2024	-43 838
Balanseført pr. 31.12.2024	13 342
Årets avskrivninger	11 436
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 4 - Finansinntekt og mellomværende i konsern

Selskapet har i 2024 solgt sine aksjeposter i Øvre Kroken Tun 1-4 AS og Brygga Tomt AS. Salgssummen totalt var kr 113 905 000 og bokført aksjeverdi kr 13 919 600 slik at gevinsten ble kr 99 985 400.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer på selskap i samme konsern</i>	<b>2024</b>
Brygga Utbygging AS (lån langsiktig)	13 375 852
Sandnes Utbygging AS (lån langsiktig)	24 851 173
Movika4 AS (lån langsiktig)	178 000
Seljestad Utvikling AS (kundefordring)	3 938
Ruggevik AS (kortsiktig fordring)	250 000
Øvre Kroken Utbygging AS (lån langsiktig)	187 347 843
Øvre Kroken Utbygging AS (kundefordring)	318 152
Øvre Kroken Tun 5 AS (lån langsiktig)	53 228 097
Borkenes Eiendom AS (lån langsiktig)	16 000
Bonord Utleiebolig AS (kundefordring)	23 231
Brygga Næring AS	2 332 495
Polarlys Utbygging (lån)	300 000
Sør-Varanger Utbygging (lån)	2 825 671
Sum	<u>285 050 452</u>
 <i>Gjeld til selskap i samme konsern</i>	 <b>2024</b>
Boligbyggelaget Nord (likviditetslån)	263 728 295
Gjeld Kirkenes Utbygging AS (kortsiktig lån)	500 000
Sum	<u>264 228 295</u>
 <i>Langsiktig fordring til selskap i samme konsern</i>	 <b>2024</b>
Fordring til Øvre Kroken Utbygging AS	85 405 000
Fordring til Brygga Utbygging AS	28 500 000
Sum	<u>113 905 000</u>
 <i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i>	 <b>2024</b>
Lån DnB Infrastruktur	49 745 597
Lån DnB Boligdel	105 300 266
Sum	<u>155 045 863</u>
 <i>Pantsatte eiendeler</i>	 <b>2024</b>
Tomter og annen fast eiendom	104 901 224

Vedrørende mellomværende i samme konsern:

Det er beregnet og kostnadsført renter på lån til Boligbyggelaget Nord med kr 13 610 643.

Det er inntektsført renter på lån til datterselskap med kr 3 072 796.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 6 - Andre anleggsmidler

	2024	2023
Prosjektutvikling og tomt Sandnes	104 059 086	104 059 086
Kollektivfelt Ringveien /Sandnes	0	477 160
Tomt Øvre Kroken	842 137	842 137
Sum tomter og utviklingsprosjekter	104 901 224	105 378 384

Tomt Øvre Kroken gjelder uregulert areal utenfor omsøkt utbyggingsområde.

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital pr. 31.12	Balansført verdi pr. 31.12
Børkenes Eiendom AS	Tromsø	100,0 %	0	15 000	30 000
Brovingen Utvikling AS	Tromsø	100,0 %	-5 747	199 036	100 000
Brygga Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	0	1 787 984	19 734 051
Brygga Næring AS	Tromsø	100,0 %	0	1 035 675	1 035 675
Movika4 AS	Tromsø	100,0 %	0	103 500	15 790
Sandnes Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	0	1 000 000	1 000 000
Seljestad Utvikling AS	Tromsø	50,2 %	-2 107	509 987	251 000
Øvre Kroken Tun 5 AS	Tromsø	100,0 %	0	15 000	30 000
Øvre Kroken Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	489 741	1 122 237	30 000
Larsneset Holding AS	Tromsø	50,1 %	80 857 412	110 750 821	15 000 000
Larsneset Utbygging	Tromsø	50,1 %	1 364 314	9 153 606	0
Ruggevik AS	Harstad	50,0 %	-2 086 134	2 031 977	1 016 000
Polarlys Utbygging AS	Alta	100,0 %	1 673 251	6 767 006	100 000
Kirkenes Utbygging AS	Alta	100,0 %	60	11 691 316	1 000 000
Sør-Varanger Utbygging AS	Alta	50,0 %	1 976 894	3 366 222	1 010 000
Partners Eiendomsmegling Alta	Alta	10,0 %	0	0	345 000
Sum			84 267 684	149 549 367	40 697 516

Larsneset Utbygging AS er et datterdatter selskap, og er 100% eid av Larsneset Holding AS.

#### Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	3 000 000	61 716 032	2 134 732	-13 712 169	53 138 595
Årsresultat	0	0	0	72 532 174	72 532 174
Fusjon med PBBL Holding	0	600 000	13 354	0	613 354
Fusjon med Ishavstakst AS	0	30 000	-888 805	0	-858 805
Egenkapital 31.12.2024	3 000 000	62 346 032	1 259 281	58 820 005	125 425 318

Årets endringer skyldes mor-datter fusjoner og innabedet egenkapital.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	30 000	3 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Boligbyggelaget Nord	100	100 %	100 %

Selskapet er et datterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapet forretningskontor er i Strandgata 8, 5. etg, Tromsø, og konsernregnskapet kan hentes fra [www.brreg.no](http://www.brreg.no).

#### Note 10 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	72 532 174	-11 606 261
Permanente forskjeller	2 152	14 570
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	4 484 000	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-99 985 400	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 434	4 117
Årets skattegrunnlag	<u>-22 993 508</u>	<u>-11 587 574</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	573 074	555 234
Sum	<u>573 074</u>	<u>555 234</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-38 638 588</u>	<u>-15 636 080</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-38 065 514</u>	<u>-15 080 846</u>
22 % Utsatt skattefordel (ikke balanseført)	-8 374 413	-3 317 786