



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kurt Figenschau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### 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, 28.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 723 455	13 140 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 723 455</b>	<b>13 140 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad		500 423	
Lønnskostnad	2	6 099 239	6 317 082
Avskrivning	3	11 436	11 436
Annen driftskostnad		6 960 047	5 977 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 571 145</b>	<b>12 305 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 847 690</b>	<b>835 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			3 413 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 170 573	1 137 816
Annen finansinntekt		92 931	170 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 263 504</b>	<b>4 721 541</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	10 029 244	5 395 433
Annen finanskostnad		1 831	105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 031 075</b>	<b>5 395 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 767 571</b>	<b>-673 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-11 615 261	161 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og annen fast eiendom	5	105 378 384	105 166 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	24 778	36 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>105 403 162</b>	<b>105 203 114</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	51 175 626	35 849 926
Investering i annet foretak i samme konsern	6	5 500 000	500 000
Andre fordringer	2	830 763	918 391
Andre fordringer til selskap i samme konsern	4	126 409 339	128 432 675
Andre fordringer	2	127 240 102	129 351 066
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>183 915 728</b>	<b>165 700 992</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>289 318 890</b>	<b>270 904 106</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 4	6 211 500	1 948 918
Andre fordringer	4, 6	1 703 368	4 939 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 914 868</b>	<b>6 888 573</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 931 573</b>	<b>760 236</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 846 441</b>	<b>7 648 809</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>299 165 331</b>	<b>278 552 915</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	2 000 000
Overkurs	7	61 716 032	22 716 032
Annen innskutt egenkapital	7	2 134 732	2 134 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 850 764</b>	<b>26 850 764</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-13 712 169	-2 096 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 712 169</b>	<b>-2 096 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 138 595</b>	<b>24 753 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	243 264 133	252 079 888
Øvrig langsiktig gjeld		243 264 133	252 079 888
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 264 133</b>	<b>252 079 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>486 528 266</b>	<b>504 159 776</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4, 4	2 274 908	282 282
Skyldige offentlige avgifter		180 197	898 930
Annen kortsiktig gjeld		307 498	537 960
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 762 603</b>	<b>1 719 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>246 026 736</b>	<b>253 799 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 165 331</b>	<b>278 552 915</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 363635

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kurt Figenschau  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 07.05.2024



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 723 455	13 140 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 723 455</b>	<b>13 140 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad		500 423	
Lønnskostnad	2	6 099 239	6 317 082
Avskrivning	3	11 436	11 436
Annen driftskostnad		6 960 047	5 977 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 571 145</b>	<b>12 305 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 847 690</b>	<b>835 203</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap			3 413 600
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	3 170 573	1 137 816
Annen finansinntekt		92 931	170 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 263 504</b>	<b>4 721 541</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	10 029 244	5 395 433
Annen finanskostnad		1 831	105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 031 075</b>	<b>5 395 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 767 571</b>	<b>-673 997</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	-11 615 261	161 206
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 615 261</b>	<b>161 206</b>



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og annen fast eiendom	5	105 378 384	105 166 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	24 778	36 214
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>105 403 162</b>	<b>105 203 114</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	6	51 175 626	35 849 926
Investering i annet foretak i samme konsern	6	5 500 000	500 000
Andre fordringer	2	830 763	918 391
Andre fordringer til selskap i samme konsern	4	126 409 339	128 432 675
Andre fordringer	2	127 240 102	129 351 066
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>183 915 728</b>	<b>165 700 992</b>

**Sum anleggsmidler** 289 318 890 270 904 106

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	4, 4	6 211 500	1 948 918
Andre fordringer	4, 6	1 703 368	4 939 655
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 914 868</b>	<b>6 888 573</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** 1 931 573 760 236

**Sum omløpsmidler** 9 846 441 7 648 809

**SUM EIENDELER** 299 165 331 278 552 915

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	3 000 000	2 000 000
Overkurs	7	61 716 032	22 716 032



Annen innskutt egenkapital	7	2 134 732	2 134 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>66 850 764</b>	<b>26 850 764</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-13 712 169	-2 096 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 712 169</b>	<b>-2 096 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 138 595</b>	<b>24 753 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	243 264 133	252 079 888
Øvrig langsiktig gjeld		243 264 133	252 079 888
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>243 264 133</b>	<b>252 079 888</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>486 528 266</b>	<b>504 159 776</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4, 4	2 274 908	282 282
Skyldige offentlige avgifter		180 197	898 930
Annen kortsiktig gjeld		307 498	537 960
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 762 603</b>	<b>1 719 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>246 026 736</b>	<b>253 799 060</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>299 165 331</b>	<b>278 552 915</b>



Organisasjonsnr: 966 040 173  
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

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

**Note**  
8

**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>
	4474566.00	4984423.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	521733.00	462341.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	610312.00	564106.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	492628.00	306212.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6099239.00	6317082.00

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:

4.20

Opprinnelig lån til daglig leder på kr 1 100 000 er tatt opp i 2021. Saldo pr 31.12.23 er kr 830 763. Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

## Note

6

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	
Borkenes Utbygging AS	100.00%	100.00%	30000.00	
Brovingen Utvikling AS	100.00%	100.00%	204783.00	-787.00
Brygga Utbygging AS	100.00%	100.00%	1787984.00	
Brygga Næring AS	100.00%	100.00%	1035675.00	
Brygga Tomt AS	100.00%	100.00%	473900.00	
Larsneset Holding AS	50.10%	50.10%	29893409.00	
Movika4 AS	51.00%	51.00%	30000.00	
Sandnes Utbygging AS	100.00%	100.00%	1000000.00	
Seljestad Utvikling AS	51.00%	51.00%	512094.00	-307.00
Tyvenlia Utbygging AS	100.00%	100.00%	30000.00	
Øvre Kroken Tun 1 AS	100.00%	100.00%	1627500.00	
Øvre Kroken Tun 2 AS	100.00%	100.00%	5986080.00	
Øvre Kroken Tun 3 AS	100.00%	100.00%	4191240.00	
Øvre Kroken Tun 4 AS	100.00%	100.00%	1580880.00	
Øvre Kroken Tun 5 AS	100.00%	100.00%	15000.00	
Øvre Kroken Utbygging AS	100.00%	100.00%	632497.00	602497.00
Ruggevik AS	50.00%	50.00%	4118112.00	-639628.00
Larsneset Utbygging	50.10%	50.10%	7789292.00	1694459.00

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





## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn til ansatte	4 474 566	4 984 423
Arbeidsgiveravgift	521 733	462 341
Pensjonskostnader	610 312	564 106
Styrehonorar	155 000	140 000
Andre ytelser	337 628	166 212
Sum	<u>6 099 239</u>	<u>6 317 082</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4,2 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 31.12.23 er kr 830 763. Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.
Anskaffelseskost 01.01.2023	57 180
Anskaffelseskost 31.12.2023	57 180
Akk.avskrivning 31.12.2023	-32 402
Balanseført pr. 31.12.2023	24 778
Årets avskrivninger	11 436
Avskrivningsplan	Lineær



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer på selskap i samme konsern</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Brygga Utbygging AS (lån langsiktig)	9 290 167	5 951 694
Larsneset Utbygging AS (lån langsiktig)	0	6 058 544
Sandnes Utbygging AS (lån langsiktig)	18 829 507	13 603 137
Borkenes Utbygging AS (lån langsiktig)	7 237 260	6 411 301
Tyvenlia Utbygging AS (lån langsiktig)	1 700 753	1 625 753
Movika4 AS (lån langsiktig)	76 500	45 900
Seljestad Utvikling AS (utbytte)	0	3 413 600
Seljestad Utvikling AS (kundefordring)	177 750	58 531
Ruggevik AS (kundefordring)	29 250	0
Brovingen Utvikling AS (kundefordring)	4 500	7 250
Øvre Kroken Utbygging AS (lån langsiktig)	33 714 560	28 207 474
Øvre Kroken Utbygging AS (kundefordring)	6 000 000	0
Øvre Kroken Tun 1 AS (lån langsiktig)	0	1 607 506
Øvre Kroken Tun 2 AS (lån langsiktig)	0	5 966 108
Øvre Kroken Tun 3 AS (lån langsiktig)	0	4 171 255
Øvre Kroken Tun 4 AS (lån langsiktig)	0	1 560 906
Øvre Kroken Tun 5 AS (lån langsiktig)	53 228 097	53 223 097
Borkenes Utbygging AS (kundefordring)	0	18 530
Larsneset Utbygging AS (kundefordring)	0	1 422 720
Lundhaugen Utbygning AS (kundefordring)	0	19 575
Brygga Næring AS	2 332 495	0
Sum	<u>132 620 839</u>	<u>133 372 881</u>

<i>Gjeld til selskap i samme konsern</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Boligbyggelaget Nord (likviditetslån)	243 264 132	249 959 888
Gjeld Seljestad Utvikling AS (kortsiktig lån)	0	3 120 000
Boligbyggelaget Nord (leverandørgjeld)	2 015 608	55 825
Ishavstakst AS (leverandørgjeld)	0	417
Sum	<u>245 279 740</u>	<u>253 136 130</u>

Det er beregnet og kostnadsført renter på lån til Boligbyggelaget Nord med kr 10 029 244.

Det er inntektsført renter på lån til datterselskap med kr 3 170 573.

#### Note 5 - Andre anleggsmidler

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjektutvikling og tomt Sandnes	104 059 086	104 059 086
Kollektivfelt Ringveien /Sandnes	477 160	265 676
Tomt Øvre Kroken	842 137	842 137
Sum tomter og utviklingsprosjekter	105 378 384	105 166 900

Tomt Øvre Kroken gjelder uregulert areal utenfor omsøkt utbyggingsområde.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Balansført
					verdi pr. 31.12
Borkenes Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	0	30 000	30 000
Brovingen Utvikling AS	Tromsø	100,0 %	-787	204 783	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
Brygga Tomt AS	Tromsø	100,0 %	0	473 900	473 900
Larsneset Holding AS	Tromsø	50,1 %	0	29 893 409	15 000 000
Movika4 AS	Tromsø	51,0 %	0	30 000	15 300
Sandnes Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	0	1 000 000	1 000 000
Seljestad Utvikling AS	Tromsø	51,0 %	-307	512 094	251 000
Tyvenlia Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	0	30 000	30 000
Øvre Kroken Tun 1 AS	Tromsø	100,0 %	0	1 627 500	1 642 500
Øvre Kroken Tun 2 AS	Tromsø	100,0 %	0	5 986 080	6 001 080
Øvre Kroken Tun 3 AS	Tromsø	100,0 %	0	4 191 240	4 206 240
Øvre Kroken Tun 4 AS	Tromsø	100,0 %	0	1 580 880	1 595 880
Øvre Kroken Tun 5 AS	Tromsø	100,0 %	0	15 000	30 000
Øvre Kroken Utbygging AS	Tromsø	100,0 %	602 497	632 497	30 000
Ruggevik AS	Tromsø	50,0 %	-639 628	4 118 112	5 500 000
Larsneset Utbygging	Tromsø	50,1 %	1 694 459	7 789 292	0
Sum			1 656 234	60 938 446	56 675 626

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

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	2 000 000	22 716 032	2 134 732	-2 096 909	24 753 855
Årsresultat	0	0	0	-11 615 261	-11 615 261
Gjeld konvertert til aksjekapital	1 000 000	39 000 000	0	0	40 000 000
Egenkapital 31.12.23	3 000 000	61 716 032	2 134 732	-13 712 170	53 138 594

Gjeldskonvertering (kapitalforhøyelse) er vedtatt i desember 2023. men er ikke registrert i Brønnøysund før i januar 2024.



## Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - 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 9 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-11 606 261	161 206
Permanente forskjeller	14 570	27 759
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-3 413 600
Endring i midlertidige forskjeller	4 117	2 285
Årets skattegrunnlag	<u>-11 587 574</u>	<u>-3 222 350</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	<u>555 234</u>	<u>-380</u>
Sum	<u>555 234</u>	<u>-380</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-15 636 080</u>	<u>-4 048 506</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-15 080 846</u>	<u>-4 048 886</u>
22 % Utsatt skattefordel (ikke balanseført)	-3 317 786	-890 755



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bonord Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bonord Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 6.mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kai Astor Frøseth  
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZLD6Z-XH5CN-KLPT-UEV2-EHPV6-MLHSU



# 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."

## Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-06 05:43:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLD6Z-XH5CN-KLPJT-UEIV2-EHPV6-MLHSU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>