



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 083 612
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Marøyvegen 6
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per-Erik Sjølie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 392 403	9 882 642
Sum inntekter		10 392 403	9 882 642
Kostnader			
Lønnskostnad	2	137 698	138 381
Avskrivninger	3	1 237 015	1 226 000
Annen driftskostnad		3 994 289	3 786 084
Sum kostnader		5 369 002	5 150 465
Driftsresultat		5 023 401	4 732 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		421	35
Sum finansinntekter		421	35
Annen finanskostnad		3 416 205	3 164 288
Sum finanskostnader		3 416 205	3 164 288
Netto finans		-3 415 784	-3 164 253
Ordinært resultat før skattekostnad		1 607 617	1 567 924
Skattekostnad på ordinært resultat	4	617 131	609 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		990 486	958 322
Årsresultat		990 486	958 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		990 486	958 322
Sum overføringer og disponeringer		990 486	958 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og boligeiendommer	3	129 260 000	130 445 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	156 300	81 300
Sum varige driftsmidler		129 416 300	130 526 300
Sum anleggsmidler		129 416 300	130 526 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		170 048	150 343
Andre fordringer		246 780	254 841
Sum fordringer		416 828	405 184
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 998 294	2 056 425
Sum omløpsmidler		5 415 122	2 461 609
SUM EIENDELER		134 831 422	132 987 909
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	10 612 716	10 612 716
Sum innskutt egenkapital		10 612 716	10 612 716
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 336 681	5 346 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		6 336 681	5 346 195
Sum egenkapital		16 949 397	15 958 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	115 967 647	115 060 368
Sum annen langsiktig gjeld		115 967 647	115 060 368
Sum langsiktig gjeld		115 967 647	115 060 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 185	282 215
Betalbar skatt	4	617 131	609 602
Skyldige offentlige avgifter		2 371	3 609
Annen kortsiktig gjeld		936 691	1 073 204
Sum kortsiktig gjeld		1 914 378	1 968 630
Sum gjeld		117 882 025	117 028 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 831 422	132 987 909



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 509442

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 083 612
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jektløpet 79
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per-Erik Sjølie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 392 403	9 882 642
Sum inntekter		10 392 403	9 882 642
Kostnader			
Lønnskostnad	2	137 698	138 381
Avskrivninger	3	1 237 015	1 226 000
Annen driftskostnad		3 994 289	3 786 084
Sum kostnader		5 369 002	5 150 465
Driftsresultat		5 023 401	4 732 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		421	35
Sum finansinntekter		421	35
Annen finanskostnad		3 416 205	3 164 288
Sum finanskostnader		3 416 205	3 164 288
Netto finans		-3 415 784	-3 164 253
Ordinært resultat før skattekostnad		1 607 617	1 567 924
Skattekostnad på ordinært resultat	4	617 131	609 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		990 486	958 322
Årsresultat		990 486	958 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		990 486	958 322
Sum overføringer og disponeringer		990 486	958 322



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer	3	129 260 000	130 445 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	156 300	81 300
Sum varige driftsmidler		129 416 300	130 526 300

Sum anleggsmidler		129 416 300	130 526 300
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		170 048	150 343
Andre fordringer		246 780	254 841
Sum fordringer		416 828	405 184

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 998 294	2 056 425
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		5 415 122	2 461 609
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		134 831 422	132 987 909
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	10 612 716	10 612 716
Sum innskutt egenkapital		10 612 716	10 612 716

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		6 336 681	5 346 195
Sum opptjent egenkapital		6 336 681	5 346 195

Sum egenkapital		16 949 397	15 958 911
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	115 967 647	115 060 368
-----------------------------------	---	-------------	-------------



Sum annen langsiktig gjeld	115 967 647	115 060 368
Sum langsiktig gjeld	115 967 647	115 060 368
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	358 185	282 215
Betalbar skatt	4 617 131	609 602
Skyldige offentlige avgifter	2 371	3 609
Annen kortsiktig gjeld	936 691	1 073 204
Sum kortsiktig gjeld	1 914 378	1 968 630
Sum gjeld	117 882 025	117 028 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	134 831 422	132 987 909



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	19874.00	534.00	10612716.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Elcom Eiendom AS	2000.00	10.06%	Ordinære aksjer
Trekon AS	5782.00	29.09%	Ordinære aksjer
Kjøpmannsgata 7 AS	2000.00	10.06%	Ordinære aksjer
Norbolig Gruppen AS	10092.00	50.78%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	19874.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektføres den perioden inntekten gjelder, i samsvar med inngåtte leieavtaler.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Fra og med år 2017 har det vært gjennomført ordinære avskrivninger på boligeiendommene. I tillegg er disse nedskrevet med tilskuddsmidler fra Husbanken.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt. Selskapet har en utsatt skattefordel pr. 31.12.2022 på kr. 1.541.000,- basert på midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Selskapet har valgt å ikke balanseføre denne fordelen i regnskapet.

Fortsatt drift

Det har vært god etterspørsel etter bolig i løpet av året og selskapet har hatt lite vakanse. Selskapet har kun kr. 9.750,- i bokført tap på fordringer i 2022. Etter styrets oppfatning er forutsetningene om fortsatt drift til stede og årsregnskapet er avgitt under denne forutsetningen.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har hatt 1 fast ansatt i 10 % stilling i regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer og tomter	Inventar, utstyr, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	136 172 433	888 367	137 060 800
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	127 015	127 015
Anskaffelseskost 31.12.	136 172 433	1 015 382	137 187 815
Akk.avskrivning 31.12.	-6 912 433	-859 082	-7 771 515
Balanseført pr. 31.12.	129 260 000	156 300	129 416 300
Årets avskrivninger	1 185 000	52 015	1 237 015



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
Betalbar skatt	617 131	609 602
Årets totale skattekostnad	<u>617 131</u>	<u>609 602</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	1 607 617	1 567 924
Permanente forskjeller	224	10 259
Endring i midlertidige forskjeller	1 197 300	1 192 737
Årets skattegrunnlag	<u>2 805 141</u>	<u>2 770 920</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	617 131	609 602
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	-6 957 733	-5 772 433
Utestående fordringer	<u>-47 000</u>	<u>-35 000</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-7 004 733	-5 807 433
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-7 004 733</u>	<u>-5 807 433</u>
Sum	0	0

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	19 874	534	10 612 716

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Elcom Eiendom AS	2 000	10,06 %	10,06 %
Trekon AS	5 782	29,09 %	29,09 %
Kjøpmannsgata 7 AS	2 000	10,06 %	10,06 %
Norbolig Gruppen AS	10 092	50,78 %	50,78 %
Sum	<u>19 874</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjon	115 967 647	115 060 368
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Boligeiendommer og tomter	129 260 000	130 445 000
Kundefordringer	<u>170 048</u>	<u>150 343</u>
Sum	<u>129 430 048</u>	<u>130 595 343</u>

Av denne gjelda forfaller 104 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022



Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Havnegata 3
7900 Rørvik
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA
www.drevisjon.no

Til generalforsamlingen i Bolig og Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bolig og Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på NOK 990 486. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>

Rørвик, 5. mai 2023
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)