



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 283 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOI EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o K11 Investor AS
Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 317 249	
Sum inntekter		1 317 249	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 201 916	
Sum kostnader		1 201 916	
Driftsresultat		115 333	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 575 848	
Annen finanskostnad		5 467	
Sum finanskostnader		1 581 315	
Netto finans		-1 581 315	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 465 981	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 465 981	0
Årsresultat		-1 465 981	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 465 981	
Totalresultat		-1 465 981	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 465 981	
Sum overføringer og disponeringer	7	-1 465 981	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	105 944 890	
Sum varige driftsmidler		105 944 890	
Sum anleggsmidler		105 944 890	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	5	24 430	
Sum fordringer		24 430	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		877 740	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		877 740	
Sum omløpsmidler		902 170	0
SUM EIENDELER		106 847 060	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 465 981	
Sum opptjent egenkapital		-1 465 981	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	7, 8	-1 435 981	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	108 165 631	
Sum annen langsiktig gjeld		108 165 631	
Sum langsiktig gjeld		108 165 631	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 911	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		107 500	
Sum kortsiktig gjeld		117 411	
Sum gjeld		108 283 041	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 847 060	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 424800

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 283 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOI EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o K11 Investor AS
Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Trond Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 926 283 065
BOI EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 317 249	
Sum inntekter		1 317 249	
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 201 916	
Sum kostnader		1 201 916	
Driftsresultat		115 333	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 575 848	
Annen finanskostnad		5 467	
Sum finanskostnader		1 581 315	
Netto finans		-1 581 315	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 465 981	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 465 981	0
Årsresultat		-1 465 981	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 465 981	
Totalresultat		-1 465 981	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 465 981	
Sum overføringer og disponeringer	7	-1 465 981	



Organisasjonsnr: 926 283 065
BOI EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 4

105 944 890
105 944 890

Sum anleggsmidler

105 944 890

0

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Fordringer på selskap i
samme konsern 5

24 430
24 430

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter o.
l.

877 740

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

877 740

Sum omløpsmidler

902 170

0

SUM EIENDELER

106 847 060

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Aksjekapital 6

30 000
30 000

Opptjent egenkapital
Udekket tap

1 465 981
-1 465 981

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital 7, 8

-1 435 981

0

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Langsiktig konserngjeld 5

108 165 631



Sum annen langsiktig gjeld	108 165 631	
Sum langsiktig gjeld	108 165 631	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 911	
Betalbar skatt	3	
Annen kortsiktig gjeld	107 500	
Sum kortsiktig gjeld	117 411	
Sum gjeld	108 283 041	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 847 060	0



Organisasjonsnr: 926 283 065
BOI EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Boi Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.12.20-31.12.21
Annen driftsinntekt		1 317 249
Sum driftsinntekter		1 317 249
Annen driftskostnad		1 201 916
Sum driftskostnader		1 201 916
Driftsresultat		115 333
Finansinntekter og finanskostnader		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 575 848
Annen finanskostnad		5 467
Resultat av finansposter		-1 581 315
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 465 981
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0
Årsresultat		-1 465 981
Overføringer		
Overført til udekket tap		1 465 981
Sum overføringer	7	-1 465 981

Penneo Dokumentnøkkel: 0AE0D-DJBHV-PC8N0-XCBHQ-ELGZO-PP04B



Balanse

Boi Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021
Anleggsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	105 944 890
Sum anleggsmidler		105 944 890
Omløpsmidler		
Fordringer på selskap i samme konsern	5	24 430
Sum fordringer		24 430
Bankinnskudd, kontanter o.l.		877 740
Sum omløpsmidler		902 170
Sum eiendeler		106 847 060

Penneo Dokumentnøkkel: 0AE0D-DJBHV-PC8N0-XCBHQ-ELGZO-PP04B



Balanse

Boi Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	6	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital		
Udekket tap		-1 465 981
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 465 981</u>
Sum egenkapital	7, 8	<u>-1 435 981</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	5	108 165 631
Sum annen langsiktig gjeld		<u>108 165 631</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		9 911
Annen kortsiktig gjeld		107 500
Sum kortsiktig gjeld		<u>117 411</u>
Sum gjeld		<u>108 283 041</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>106 847 060</u>

Lysaker, 30 / 5 - 2022
Styret i Boi Eiendom AS

Kenneth Bentsen
styreleder



Boi Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.



Boi Eiendom AS

Noter 2021

Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021
Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skatt	-
Årets skattekostnad	-
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnad	-1 465 981
Permanente forskjeller	-
Endring i midlertidige forskjeller	-
Årets skattegrunnlag	-1 465 981
22 % / 22 % utsatt skattefordel	-322 516

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel i tråd med unntaksregler for små foretak.

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter/bygn. og annen eiendom	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost pr. 01.01	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	105 944 890	105 944 890
Anskaffelseskost pr. 31.12	105 944 890	105 944 890
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-	-
Balanseført verdi 31.12	105 944 890	105 944 890
Årets avskrivninger	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 0AE0D-DJBHV-PC8N0-XCBHQ-ELGZO-PP04B



Boi Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 Konsernmellomværende

Mellomværende	2021
Kortsiktige fordringer	24 430
Langsiktig gjeld	-108 165 631

Inntekter/kostnader	
Rentekostnader	1 575 848

Langsiktig gjeld er renteberegnet med en rentesats på 2,4%

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
K11 Investor AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital ved stiftelse 1.12.2020	30 000	-	30 000
Årets resultat	-	-1 465 981	-1 465 981
Egenkapital pr. 31.12.2021	30 000	-1 465 981	-1 435 981

Note 8 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital pr 31/12-21 er tapt. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for utarbeidelse av regnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen er tilstede. Gjeld til morselskapet MNOK 108,2 står tilbake for all annen gjeld i selskapet.

Pennco Dokumentnøkkel: 0AE0D-DJBHV-PC8N0-XCBHQ-ELGZO-PP04B



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."

Kenneth Bentsen

Styreleder

På vegne av: Boi Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-348468

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-30 08:41:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0AE0D-DJBHV-PC8N0-XCBHQ-ELGZO-PP04B

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/validate>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Boi Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boi Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 465 981. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 26020-8C3N6-8VEZG-5101G-3ZP6A-60IAY



Revisors beretning 2021 for Boi Eiendom AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30. mai 2022
RSM Norge AS

Anders Magnus Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Anders Magnus Løvaas

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-87811

IP: 81.166.xxx.xxx

2022-05-30 16:51:37 UTC



Penneo Dokument ID: 26020-8C3M6-8VEZG-5T0TG-3ZP6A-60IAY

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/validate>