



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 019 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOVIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

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: Glenn Erik Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	97 368	
Annen driftskostnad	5	635 806	494 946
Sum kostnader		733 174	494 946
Driftsresultat		-733 174	-494 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3 530
Annen finansinntekt		40 998	
Sum finansinntekter		40 998	3 530
Annen rentekostnad		1 137 609	838 259
Annen finanskostnad		388 914	298 585
Sum finanskostnader		1 526 523	1 136 844
Netto finans		-1 485 525	-1 133 314
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-2 218 699	-1 628 260
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	-2 218 699	-1 628 260
Årsresultat	6	-2 218 699	-1 628 260
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-2 218 700	-1 628 260
Sum overføringer og disponeringer		-2 218 700	-1 628 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	7	450 000	450 000
Sum immaterielle eiendeler	7	450 000	450 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum anleggsmidler		450 000	450 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8, 10	38 334 558	21 980 276
Sum varer		38 334 558	21 980 276
Fordringer			
Andre fordringer	11	58 136	2 368 889
Sum fordringer		58 136	2 368 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	93 489	27 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 489	27 054
Sum omløpsmidler		38 486 183	24 376 219
SUM EIENDELER		38 936 183	24 826 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	13, 14	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	13	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	13	4 390 134	2 171 434
Sum opptjent egenkapital		-4 390 134	-2 171 434
Sum egenkapital	13	-4 365 704	-2 147 004
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16	14 008 321	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	15, 16, 17	12 188 668	7 598 245
Sum annen langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Sum langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 666 925	4 371 964
Leverandørgjeld		933 635	1 003 013
Skyldige offentlige avgifter		3 194	
Annen kortsiktig gjeld		1 501 145	
Sum kortsiktig gjeld		17 104 899	5 374 977
Sum gjeld		43 301 888	26 973 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 936 184	24 826 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 821676

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 019 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOVIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

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: Glenn Erik Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 923 019 405
BOVIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3,	97 368	
Annen driftskostnad	5	635 806	494 946
Sum kostnader		733 174	494 946
Driftsresultat		-733 174	-494 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3 530
Annen finansinntekt		40 998	
Sum finansinntekter		40 998	3 530
Annen rentekostnad		1 137 609	838 259
Annen finanskostnad		388 914	298 585
Sum finanskostnader		1 526 523	1 136 844
Netto finans		-1 485 525	-1 133 314
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-2 218 699	-1 628 260
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	-2 218 699	-1 628 260
Årsresultat	6	-2 218 699	-1 628 260
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-2 218 700	-1 628 260
Sum overføringer og disponeringer		-2 218 700	-1 628 260



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 16	14 008 321	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	15, 16, 1	12 188 668	7 598 245
Sum annen langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Sum langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	14 666 925	4 371 964
Leverandørgjeld		933 635	1 003 013
Skyldige offentlige avgifter		3 194	
Annen kortsiktig gjeld		1 501 145	
Sum kortsiktig gjeld		17 104 899	5 374 977
Sum gjeld		43 301 888	26 973 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 936 184	24 826 218



Organisasjonsnr: 923 019 405
BOVIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Bovia Eiendom AS er et 60% eid datterselskap av Norsund Eiendom AS, som videre eies av Norsund Gruppen AS (i sin helhet) og inngår dermed i konsernregnskapet til Norsund Gruppen AS. Konsernregnskap fås utlevert ved hovedkontoret til Norsund Gruppen AS (Oslo). Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på



nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82650.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11654.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3065.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	97369.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u> <u>Immaterielle eiend.</u>

Note
17

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskapet som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Norsund Gruppen AS

Forretningskontor for morselskapet

Fridtjof Nansens plass 9



Note

11

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

BOVIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Bovia Eiendom AS er et 60% eid datterselskap av Norsund Eiendom AS, som videre eies av Norsund Gruppen AS (i sin helhet) og inngår dermed i konsernregnskapet til Norsund Gruppen AS. Konsernregnskap fås utlevert ved hovedkontoret til Norsund Gruppen AS (Oslo).

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	82 650	
Arbeidsgiveravgift	11 654	
Andre ytelser	3 065	
Sum	97 369	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	0	0

Selskapet har for tidligere år, oppfylt kravene for fravalg av revisor. Det er hverken påløpt eller avsatt kostnad til revisjon for 2021.

Note 6 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 218 700)	(1 628 260)
Årets skattegrunnlag	(2 218 700)	(1 628 260)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	450 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	450 000

Avskr., nedskr. og rev. nedskr
01.01.2021

Balanseført verdi pr. 31.12.2021	450 000
-----------------------------------------	----------------



Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Varige driftsmidler (tom 2019) har blitt omklassifisert til varer til videresalg (fom 2020)

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	0

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 175 954)	(4 394 654)	2 218 700
Netto forskjeller	(2 175 954)	(4 394 654)	2 218 700
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 175 954	4 394 654	(2 218 700)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 966 824

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 675 246	18 371 967
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	28 675 246	18 371 964
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	38 334 558	21 980 276
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	38 334 558	21 980 276

Av langsiktig gjeld på kr 28 675 246 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	(5 570)	(2 171 434)	(2 147 004)
Årets resultat			(2 218 700)	(2 218 700)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	(5 570)	(4 390 134)	(4 365 704)



Note 14 - Aksjonærliste

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Tittel	Antall aksjer	Eierandel
Norsund Eiendom AS (Yunlin Zhan)	Styrets leder	180	60%
Geth Holding AS (Glenn Erik Thoresen)	Daglig leder	120	40%
Totalt		300	100%

Foretaket har 300 aksjer, fordelt på en aksjeklasse, pålydende kr 100, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30.000,-

Note 15 - Langsiktig konserngjeld

Type	2021	2020
Foretak i samme konsern (Norsund Eiendom AS)	5 962 563	5 862 563
Tilknyttet selskap (Geth Holding AS)	6 226 106	1 735 683
Felles kontrollert virksomhet		
Sum	12 188 668	7 598 245

Note 16 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note 17 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

Norsund Gruppen AS

Fridtjof Nansens plass 9



BDO AS
Nesevegen 3
Postboks 93
6067 Ulsteinvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bovia Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bovia Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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.

Styret og daglig leders 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 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 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.



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

BDO AS

Eldar Zahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UAPWN-XEYPT-P6GU3-UMG50-E53XY-7ZLEB



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."

Eldar Zahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1324127

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-07-27 09:30:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UAPWN-XEYPT-P6GU3-UMG50-E53XY-7ZLEB

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>



Årsregnskap for 2021

**BOVIA EIENDOM AS
0160 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021
BOVIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>0</u>
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	(97 368)	0
Annen driftskostnad	5	(635 806)	(494 946)
Sum driftskostnader		<u>(733 174)</u>	<u>(494 946)</u>
Driftsresultat		<u>(733 174)</u>	<u>(494 946)</u>
Annen renteinntekt		0	3 530
Annen finansinntekt		40 998	0
Sum finansinntekter		<u>40 998</u>	<u>3 530</u>
Annen rentekostnad		(1 137 609)	(838 259)
Annen finanskostnad		(388 914)	(298 585)
Sum finanskostnader		<u>(1 526 524)</u>	<u>(1 136 844)</u>
Netto finans		<u>(1 485 526)</u>	<u>(1 133 314)</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	6	<u>(2 218 700)</u>	<u>(1 628 260)</u>
Ordinært resultat	6	<u>(2 218 700)</u>	<u>(1 628 260)</u>
Arsresultat	6	<u>(2 218 700)</u>	<u>(1 628 260)</u>
Overføringer			
Udekket tap	6	(2 218 700)	(1 628 260)
Sum		<u>(2 218 700)</u>	<u>(1 628 260)</u>

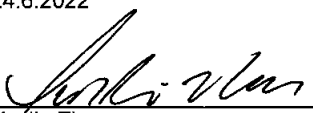
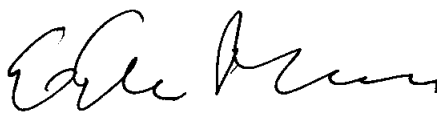


Balanse pr. 31. desember 2021 BOVIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	7	450 000	450 000
Sum immaterielle eiendeler	7	450 000	450 000
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		450 000	450 000
Omløpsmidler			
Varer	8, 10	38 334 558	21 980 276
Sum varer		38 334 558	21 980 276
Fordringer			
Andre fordringer	11	58 136	2 368 889
Sum fordringer		58 136	2 368 889
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	93 489	27 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		93 489	27 054
Sum omløpsmidler		38 486 184	24 376 218
Sum eiendeler		38 936 184	24 826 218

**Balanse pr. 31. desember 2021**
BOVIA EIENDOM AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 100,00)	13, 14	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	13	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	(4 390 134)	(2 171 434)
Sum opptjent egenkapital		(4 390 134)	(2 171 434)
Sum egenkapital	13	(4 365 704)	(2 147 004)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16	14 008 321	14 000 000
Langsiktig konserngjeld	15, 16, 17	12 188 668	7 598 245
Sum annen langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Sum langsiktig gjeld		26 196 989	21 598 245
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	14 666 925	4 371 964
Leverandørgjeld		933 635	1 003 013
Skyldige offentlige avgifter		3 194	0
Annen kortsiktig gjeld		1 501 145	0
Sum kortsiktig gjeld		17 104 898	5 374 977
Sum gjeld		43 301 888	26 973 222
Sum egenkapital og gjeld		38 936 184	24 826 218

Oslo,
24.6.2022
Yulin Zhan
Styrets leder
Glenn Erik Thoresen
Styremedlem / Daglig leder



Noter 2021 BOVIA EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Bovia Eiendom AS er et 60% eid datterselskap av Norsund Eiendom AS, som videre eies av Norsund Gruppen AS (i sin helhet) og inngår dermed i konsernregnskapet til Norsund Gruppen AS. Konsernregnskap fås utlevert ved hovedkontoret til Norsund Gruppen AS (Oslo).

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	82 650	
Arbeidsgiveravgift	11 654	
Andre ytelser	3 065	
Sum	97 369	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	0	0
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	0	0

Selskapet har for tidligere år, oppfylt kravene for fravalg av revisor.
Det er hverken påløpt eller avsatt kostnad til revisjon for 2021.

Note 6 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(2 218 700)	(1 628 260)
Årets skattegrunnlag	(2 218 700)	(1 628 260)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	450 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	450 000
Avskr., nedskr. og rev. nedskr 01.01.2021	
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	450 000



Note 8 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

Varige driftsmidler (tom 2019) har blitt omklassifisert til varer til videresalg (fom 2020)

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	
Balanseført verdi pr. 31.12.2020	0

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(2 175 954)	(4 394 654)	2 218 700
Netto forskjeller	(2 175 954)	(4 394 654)	2 218 700
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 175 954	4 394 654	(2 218 700)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	0	0	0

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 966 824

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Obligasjonslån		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 675 246	18 371 967
Øvrig langsiktig gjeld (inkl. finansiell leasing)		
Sum	28 675 246	18 371 964
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	38 334 558	21 980 276
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til		
Sum	38 334 558	21 980 276

Av langsiktig gjeld på kr 28 675 246 forfaller kr 0 om mer enn 5 år.

Note 11 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	(5 570)	(2 171 434)	(2 147 004)
Årets resultat			(2 218 700)	(2 218 700)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	(5 570)	(4 390 134)	(4 365 704)



Note 14 - Aksjonærliste

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærens navn	Tittel	Antall aksjer	Eierandel
Norsund Eiendom AS (Yunlin Zhan)	Styrets leder	180	60%
Geth Holding AS (Glenn Erik Thoresen)	Daglig leder	120	40%
Totalt		300	100%

Foretaket har 300 aksjer, fordelt på en aksjeklasse, pålydende kr 100, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30.000,-

Note 15 - Langsiktig konserngjeld

Type	2021	2020
Foretak i samme konsern (Norsund Eiendom AS)	5 962 563	5 862 563
Tilknyttet selskap (Geth Holding AS)	6 226 106	1 735 683
Felles kontrollert virksomhet		
Sum	12 188 668	7 598 245

Note 16 - Gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

Note 17 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Virksomheten er datterselskap og morselskapet utarbeider konsernregnskap der virksomheten inngår i konsolideringen.

Morselskapets navn og forretningskontor:

Norsund Gruppen AS

Fridtjof Nansens plass 9