



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

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:	16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 378 207	6 635 573
Sum inntekter		6 378 207	6 635 573
Kostnader			
Varekostnad			9 662 547
Lønnskostnad	2	4 412 210	3 186 400
Avskrivning	3	11 436	19 636
Annen driftskostnad		8 354 871	6 488 370
Sum kostnader		12 778 517	19 356 953
Driftsresultat		-6 400 310	-12 721 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4, 4	357 689	
Gevinst ved realisasjon av aksjer mv			99 985 400
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 764 894	10 162 124
Annen renteinntekt		540 202	292 445
Annen finansinntekt		540 202	100 277 845
Sum finansinntekter		6 202 987	210 717 814
Nedskrivning av finansielle eiendeler			4 484 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	16 074 611	13 610 643
Annen rentekostnad		953 412	7 091 772
Annen finanskostnad		953 412	7 091 772
Sum finanskostnader		17 981 435	32 278 187
Netto finans		-11 365 238	85 253 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 765 548	72 532 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 765 548	72 532 174
Årsresultat		-17 765 548	72 532 174
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer annen egenkapital	6	-17 765 548	72 532 174
Sum overføringer og disponeringer		-17 765 548	72 532 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	104 901 224	104 901 224
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	1 906	13 342
Sum varige driftsmidler		104 903 130	104 914 566
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	38 326 765	38 326 516
Investering i annet foretak i samme konsern	7	2 371 000	2 371 000
Lån til foretak i samme konsern	5	257 003 018	398 610 131
Andre fordringer	2, 2, 5	3 272 619	707 054
Sum finansielle anleggsmidler		300 973 402	440 014 701
Sum anleggsmidler		405 876 532	544 929 267
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 5	3 922 287	441 550
Andre fordringer	5	5 817 288	37 135
Sum fordringer		9 739 575	478 685
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 360 163	724 284
Sum omløpsmidler		13 099 738	1 202 969
SUM EIENDELER		418 976 270	546 132 236

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	62 346 032	62 346 032
Annen innskutt egenkapital	6	7 951 277	2 619 808
Sum innskutt egenkapital		73 297 309	67 965 840
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 693 930	57 459 478
Sum opptjent egenkapital		39 693 930	57 459 478
Sum egenkapital		112 991 239	125 425 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		155 045 863
Øvrig langsiktig gjeld	5	302 192 395	264 228 295
Sum annen langsiktig gjeld		302 192 395	419 274 158
Sum langsiktig gjeld		302 192 395	419 274 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5, 5	1 013 161	1 008 722
Skyldige offentlige avgifter		404 912	165 938
Annen kortsiktig gjeld		2 374 563	258 100
Sum kortsiktig gjeld		3 792 636	1 432 760
Sum gjeld		305 985 031	420 706 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 976 270	546 132 236



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354013

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Kurt Figenschau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 966 040 173
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 378 207	6 635 573
Sum inntekter		6 378 207	6 635 573
Kostnader			
Varekostnad			9 662 547
Lønnskostnad	2	4 412 210	3 186 400
Avskrivning	3	11 436	19 636
Annen driftskostnad		8 354 871	6 488 370
Sum kostnader		12 778 517	19 356 953
Driftsresultat		-6 400 310	-12 721 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4, 4	357 689	
Gevinst ved realisasjon av aksjer mv			99 985 400
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 764 894	10 162 124
Annen renteinntekt		540 202	292 445
Annen finansinntekt		540 202	100 277 845
Sum finansinntekter		6 202 987	210 717 814
Nedskrivning av finansielle eiendeler			4 484 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	16 074 611	13 610 643
Annen rentekostnad		953 412	7 091 772
Annen finanskostnad		953 412	7 091 772
Sum finanskostnader		17 981 435	32 278 187
Netto finans		-11 365 238	85 253 554
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 765 548	72 532 174
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 765 548	72 532 174
Årsresultat		-17 765 548	72 532 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-17 765 548	72 532 174
Sum overføringer og disponeringer		-17 765 548	72 532 174





Organisasjonsnr: 966 040 173
BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	104 901 224	104 901 224
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	1 906	13 342
Sum varige driftsmidler		104 903 130	104 914 566

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	38 326 765	38 326 516
Investering i annet foretak i samme konsern	7	2 371 000	2 371 000
Lån til foretak i samme konsern	5	257 003 018	398 610 131
Andre fordringer	2, 2, 5	3 272 619	707 054
Sum finansielle anleggsmidler		300 973 402	440 014 701
Sum anleggsmidler		405 876 532	544 929 267

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	5, 5	3 922 287	441 550
Andre fordringer	5	5 817 288	37 135
Sum fordringer		9 739 575	478 685

Bankinnskudd, kontanter og lignende Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

		3 360 163	724 284
--	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		13 099 738	1 202 969
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		418 976 270	546 132 236
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	62 346 032	62 346 032
Annen innskutt egenkapital	6	7 951 277	2 619 808



Sum innskutt egenkapital		73 297 309	67 965 840
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 693 930	57 459 478
Sum opptjent egenkapital		39 693 930	57 459 478
Sum egenkapital		112 991 239	125 425 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		155 045 863
Øvrig langsiktig gjeld	5	302 192 395	264 228 295
Sum annen langsiktig gjeld		302 192 395	419 274 158
Sum langsiktig gjeld		302 192 395	419 274 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5, 5	1 013 161	1 008 722
Skyldige offentlige avgifter		404 912	165 938
Annen kortsiktig gjeld		2 374 563	258 100
Sum kortsiktig gjeld		3 792 636	1 432 760
Sum gjeld		305 985 031	420 706 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 976 270	546 132 236



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.

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3353060.00	2387733.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	323676.00	274774.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	358630.00	300033.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	376844.00	223860.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4412210.00	3186400.00

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

Note**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.70

Opprinnelig lån til daglig leder på kr 1 100 000 er tatt opp i 2021. Saldo pr 31.12.25 er kr 572 688. Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	
Borkenes Eiendom AS	100.00%	100.00%	15000.00	
Brovingen Utvikling AS	100.00%	100.00%	205569.00	586779.00
Brygga Utbygging AS	100.00%	100.00%	1362066.00	-425918.00
Brygga Næring AS	100.00%	100.00%	1035675.00	
Finnsnes Utbygging AS	100.00%	100.00%	39863.00	-63637.00
Sandnes Utbygging AS	100.00%	100.00%	817914.00	-182086.00
Seljestad Utvikling AS	100.00%	100.00%	512404.00	-298832.00
Øvre Kroken Tun 5 AS	100.00%	100.00%	15000.00	
Øvre Kroken Utbygging AS	100.00%	100.00%		-1767289.00
Larsneset Holding AS	50.10%	50.10%	110750821.00	
Larsneset Utbygging AS	50.10%	50.10%	12592227.00	3438621.00
Polarlys Utbygging AS	100.00%	100.00%	7731871.00	964865.00
Kirkenes Utbygging AS	100.00%	100.00%	11635670.00	-55646.00
Ruggevik AS	50.00%	50.00%	2067448.00	35471.00
Sør-Varanger Utbygging AS	50.00%	50.00%	3413945.00	47723.00
Partners Eiendomsmegling Alta	10.00%	10.00%		

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

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bonord Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bonord Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 rettvisende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZUMFM-4Q4M2-EESHV-3LB18-5JUW8-10CDE



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-16 17:01:20 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 7UMFM-4Q4M2-EESHV-3LB18-5JUW8-10CDE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et eiendomsutviklingselskap i Bonord konsernet som driver både med eiendomsutvikling og tilhørende prosjektrelaterte tjenester. Virksomheten drives fra forretningskontor i Tromsø.

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 spesifisert 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 2025

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn til ansatte	3 353 060	2 387 733
Arbeidsgiveravgift	323 676	274 774
Pensjonskostnader	358 630	300 033
Styrehonorar	171 000	161 500
Andre ytelser	205 844	62 360
Sum	<u>4 412 210</u>	<u>3 186 400</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2,7 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 31.12.25 er kr 572 688.

Rentesats er gjeldende normrentesats, og avdrag skjer ved månedlig trekk i lønn

Note 3 - Tomter, fast eiendom og driftsmidler

	Tomter Sandnes og Øvre Kroken	Driftsløsøre, inventar mm
Anskaffelseskost 01.01.2025	104 901 224	57 180
Anskaffelseskost 31.12.2025	104 901 224	57 180
Akk.avskrivning 31.12.2025	0	-55 274
Balanseført pr. 31.12.2025	104 901 224	1 906
Årets avskrivninger	0	11 436
Avskrivningsplan		Lineær

Tomter består av Sandnes og Øvre Kroken. Begge er bokført til kostpris og avskrives ikke.

Tomt Øvre Kroken utgjør kr 842 137 og gjelder uregulert areal utenfor omsøkt utbyggingsområde.

På tomt Sandnes er boligprosjektet Vestskogen i Hamna hvor det planlegges oppføring av 390 boliger. Prosjektet i Vestskogen har vært ute på høring, og det har kommet noen innsigelser som fører til en lengre saksbehandlingstid. Vi har utarbeidet en rekke planmessige og juridiske redegjørelser for å løse disse, og vi er optimistiske med tanke på å finne en løsning. Dersom vi ikke lykkes, vil saken til slutt måtte avgjøres av departementet.

Det er viktig å merke seg at departementet har poengtert handlingsrommet for kommunene når det gjelder å endre arealformål i godkjente reguleringsplaner uten å følge plan- og bygningslovens bestemmelser om omregulering. Dette innebærer at kommunen ikke kan endre vårt regulerede område ved å endre formålet i KPA-behandling uten å måtte omregulere til et annet formål.



Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

Noter til regnskapet for 2025

Selskapet og konsernet samarbeider med plankonsulenter og jurister for å finne løsninger som gjør prosjektet realiserbart. Vi må regne med at denne prosessen vil strekke seg ut over hele 2026, og at igangsetting eller avklaring ikke kan forventes før i 2027.

Note 4 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-17 765 548	72 532 174
Permanente forskjeller	22 206	2 152
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	4 484 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	0	-99 985 400
Endring i midlertidige forskjeller	11 436	-26 434
Alminnelig inntekt	-17 731 906	-22 993 508
Mottatt konsernbidrag	5 689 158	0
Årets skattegrunnlag	-12 042 748	-22 993 508

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	561 638	573 074
Sum	561 638	573 074
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-50 681 336	-38 638 588
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-50 119 698	-38 065 514
22 % Utsatt skattefordel (ikke balanseført)	-11 026 334	-8 374 413

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Langsiktig fordringer (lån) til selskap i samme konsern</i>	2025
Brygga Utbygging AS	14 702 152
Sandnes Utbygging AS	31 276 014
Finnsnes Utbygging AS	278 000
Øvre Kroken Utbygging AS	35 751 671
Øvre Kroken Tun 5 AS	53 208 097
Øvre Kroken Utbygging AS (aksjekjøp)	85 405 000
Brygga Utbygging AS (aksjekjøp)	28 500 000
Borkenes Eiendom AS	116 000
Brygga Næring AS	2 332 495
Polarlys Utbygging AS	5 433 589
Sum	257 003 018



Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

Noter til regnskapet for 2025

<i>Kortsiktig fordring selskap i samme konsern</i>	2025
Seljestad Utvikling AS (kundefordring)	2 475
Øvre Kroken Utbygging AS (kundefordring)	2 146 720
Bonord Utleiebølig AS (kundefordring)	7 178
Bonord eiendomsmegling (fordring)	147 813
Finnsnes Utbygging (kundefordring)	1 583 235
Larsneset Utbygging (kundefordring)	20 625
Polarlys Utbygging (kundefordring)	2 887
Boligbyggelaget Nord (konsernbidrag)	5 331 469
Brovingen Utvikling (konsernbidrag)	357 689
Sum	<u>9 600 091</u>

<i>Gjeld til selskap i samme konsern</i>	2025
Boligbyggelaget Nord (likviditetslån)	302 192 395

<i>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>	2025
Boligbyggelaget Nord (leverandørgjeld)	107 804

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2025
Tomter og annen fast eiendom	104 901 224

Vedrørende mellomværende i samme konsern:

Det er beregnet og kostnadsført renter på lån til Boligbyggelaget Nord med kr 16 074 611.

Det er inntektsført renter på lån til datterselskap med kr 4 764 894.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	3 000 000	62 346 032	2 619 808	57 459 478	125 425 318
Årsresultat	0	0	0	-17 765 548	-17 765 548
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 331 469	0	5 331 469
Egenkapital 31.12.2025	<u>3 000 000</u>	<u>62 346 032</u>	<u>7 951 277</u>	<u>39 693 930</u>	<u>112 991 239</u>



Bonord Eiendomsutvikling AS

Org.nr: 966 040 173

Noter til regnskapet for 2025

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Datterselskap	Anskaffelses-		Eier- andel	Resultat 2025	Egenkapital pr. 31.12	Balanseført
	år	Kontor				verdi pr. 31.12
Borkenes Eiendom AS	2022	Tromsø	100,0 %	0	15 000	30 000
Brovingen Utvikling AS	2022	Tromsø	100,0 %	586 779	205 569	100 000
Brygga Utbygging AS	2022	Tromsø	100,0 %	-425 918	1 362 066	19 734 051
Brygga Næring AS	2022	Tromsø	100,0 %	0	1 035 675	1 035 675
Finnsnes Utbygging AS	2022	Tromsø	100,0 %	-63 637	39 863	15 790
Sandnes Utbygging AS	2022	Tromsø	100,0 %	-182 086	817 914	1 000 000
Seljestad Utvikling AS	2022	Tromsø	100,0 %	-298 832	512 404	251 249
Øvre Kroken Tun 5 AS	2022	Tromsø	100,0 %	0	15 000	30 000
Øvre Kroken Utbygging AS	2022	Tromsø	100,0 %	-1 767 289	0	30 000
Larsneset Holding AS	2023	Tromsø	50,1 %	0	110 750 821	15 000 000
Larsneset Utbygging	2022	Tromsø	50,1 %	3 438 621	12 592 227	0
Polarlys Utbygging AS	2024	Alta	100,0 %	964 865	7 731 871	100 000
Kirkenes Utbygging AS	2024	Alta	100,0 %	-55 646	11 635 670	1 000 000
Sum				2 196 857	146 714 080	38 326 765

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

Tilknyttet og andre	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Resultat 2025	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Ruggevik AS		Harstad	50,0 %	35 471	2 067 448	1 016 000
Sør-Varanger Utbygging AS		Alta	50,0 %	47 723	3 413 945	1 010 000
Partners Eiendomsmegling Alta		Alta	10,0 %	0	0	345 000
Sum				83 194	5 481 393	2 371 000

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	Eier- andel	Stemme- andel
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.