



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 458 211	10 928 931
Sum inntekter		11 458 211	10 928 931
Kostnader			
Lønnskostnad	2	144 481	149 770
Avskrivninger	3	1 234 076	1 248 799
Annen driftskostnad		4 795 913	4 375 490
Sum kostnader		6 174 470	5 774 059
Driftsresultat		5 283 741	5 154 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		131 915	64 451
Sum finansinntekter		131 915	64 451
Annen finanskostnad		4 814 289	4 319 557
Sum finanskostnader		4 814 289	4 319 557
Netto finans		-4 682 374	-4 255 106
Ordinært resultat før skattekostnad		601 367	899 766
Skattekostnad på ordinært resultat	4	417 208	457 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 159	442 502
Årsresultat		184 159	442 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		184 159	442 502
Sum overføringer og disponeringer		184 159	442 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og boligeiendommer	3	134 653 000	128 075 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	103 200	116 500
Sum varige driftsmidler		134 756 200	128 191 500
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		20 000	
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	
Sum anleggsmidler		134 776 200	128 191 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		133 477	101 294
Andre fordringer		363 158	300 000
Sum fordringer		496 635	401 294
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 042	4 521 521
Sum omløpsmidler		2 636 677	4 922 815
SUM EIENDELER		137 412 877	133 114 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	10 612 716	10 612 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		10 612 716	10 612 716
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 963 341	6 779 182
Sum opptjent egenkapital		6 963 341	6 779 182
Sum egenkapital		17 576 057	17 391 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	117 823 106	113 844 013
Sum annen langsiktig gjeld		117 823 106	113 844 013
Sum langsiktig gjeld		117 823 106	113 844 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		658 326	518 886
Betalbar skatt	4	417 208	457 264
Skyldige offentlige avgifter		2 841	3 075
Annen kortsiktig gjeld		935 339	899 179
Sum kortsiktig gjeld		2 013 714	1 878 404
Sum gjeld		119 836 820	115 722 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 412 877	133 114 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 540180

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		11 458 211	10 928 931
Sum inntekter		11 458 211	10 928 931
Kostnader			
Lønnskostnad	2	144 481	149 770
Avskrivninger	3	1 234 076	1 248 799
Annen driftskostnad		4 795 913	4 375 490
Sum kostnader		6 174 470	5 774 059
Driftsresultat		5 283 741	5 154 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		131 915	64 451
Sum finansinntekter		131 915	64 451
Annen finanskostnad		4 814 289	4 319 557
Sum finanskostnader		4 814 289	4 319 557
Netto finans		-4 682 374	-4 255 106
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	417 208	457 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		184 159	442 502
Årsresultat		184 159	442 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		184 159	442 502
Sum overføringer og disponeringer		184 159	442 502



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer	3	134 653 000	128 075 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	103 200	116 500
Sum varige driftsmidler		134 756 200	128 191 500

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		20 000	
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	

Sum anleggsmidler		134 776 200	128 191 500
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		133 477	101 294
Andre fordringer		363 158	300 000
Sum fordringer		496 635	401 294

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 042	4 521 521
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		2 636 677	4 922 815
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		137 412 877	133 114 315
----------------------	--	--------------------	--------------------

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		6 963 341	6 779 182
Sum opptjent egenkapital		6 963 341	6 779 182

Sum egenkapital		17 576 057	17 391 898
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	117 823 106	113 844 013
Sum annen langsiktig gjeld		117 823 106	113 844 013
Sum langsiktig gjeld		117 823 106	113 844 013
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		658 326	518 886
Betalbar skatt	4	417 208	457 264
Skyldige offentlige avgifter		2 841	3 075
Annen kortsiktig gjeld		935 339	899 179
Sum kortsiktig gjeld		2 013 714	1 878 404
Sum gjeld		119 836 820	115 722 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 412 877	133 114 315



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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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 184 159. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 regnskap 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, 16. mai 2025

Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

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. 31.12.2024 på kr. 2.085.000,- 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 leie av boliger i løpet av året og selskapet har hatt lite vakanse.

Selskapet har merket at enkelte leietakere har hatt betalingsproblemer og konstanterte tap på fordringer er økt til kr. 112.000,- i år 2024, men totalt sett utgjør dette under 1 % av leieinntektene.

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.



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer og tomter	Inventar, utstyr, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	136 172 433	1 039 381	137 211 814
Tilgang kjøpte driftsmidler	7 763 176	39 600	7 802 776
Avgang solgte driftsmidler	0	-4 000	-4 000
Anskaffelseskost 31.12.	143 935 609	1 074 981	145 010 590
Akk.avskrivning 31.12.	-9 282 609	-971 781	-10 254 390
Balanseført pr. 31.12.	134 653 000	103 200	134 756 200
Årets avskrivninger	1 185 176	48 900	1 234 076

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2024	2023
Betalbar skatt	417 208	457 264
Årets totale skattekostnad	417 208	457 264

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	601 367	899 766
Endring i midlertidige forskjeller	1 295 035	1 178 618
Årets skattegrunnlag	1 896 402	2 078 384
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	417 208	457 244

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-9 325 968	-8 160 568
Utestående fordringer	-152 418	-22 783
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-9 478 386	-8 183 351
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-9 478 386	-8 183 351
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	Eier- andel	Stemme- andel
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	19 874	100,00 %	100,00 %



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjon	117 823 106	113 844 013
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Boligeiendommer og tomter	134 653 000	128 075 000
Kundefordringer	133 477	101 294
Sum	<u>134 786 477</u>	<u>128 176 294</u>

Av denne gjelda forfaller 106 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.