



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 160 044  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOIOS AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kjetil Helland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom	2	953 674	771 773
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>953 674</b>	<b>771 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	330 000	330 000
Annen driftskostnad	4	919 355	429 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 355</b>	<b>759 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 681</b>	<b>12 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 851	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 851</b>	<b>4</b>
Annen finanskostnad		561 363	337 263
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>561 363</b>	<b>337 263</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-541 512</b>	<b>-337 259</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-837 193</b>	<b>-325 089</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-184 182	-71 520
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-653 011	-253 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	616 812	432 630
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>616 812</b>	<b>432 630</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	38 693 300	39 023 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 693 300</b>	<b>39 023 300</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	8 545 806	8 545 806
Lån til foretak i samme konsern	8	17 991 739	15 126 798
Andre fordringer		24 000 000	24 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 537 545</b>	<b>47 672 604</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 847 657</b>	<b>87 128 534</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9	<b>42 277 137</b>	<b>33 302 399</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	87 370	214 101
Andre fordringer	8	36 256	20 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>123 626</b>	<b>234 101</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>239 355</b>	<b>2 688 488</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 640 118</b>	<b>36 224 988</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 487 775</b>	<b>123 353 522</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	446 350	446 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>446 350</b>	<b>446 350</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	4 578 928	5 231 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 578 928</b>	<b>5 231 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 025 278</b>	<b>5 678 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	52 789 327	53 988 610
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 789 327</b>	<b>53 988 610</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 789 327</b>	<b>53 988 610</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	73 250 000	62 250 000
Leverandørgjeld	8	745 711	1 037 584
Annen kortsiktig gjeld	8	677 459	399 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 673 170</b>	<b>63 686 623</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 462 497</b>	<b>117 675 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 487 775</b>	<b>123 353 522</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543016

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 160 044  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOIOS AS  
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL  
Strandgaten 196  
5004 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: Kjetil Helland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 926 160 044  
BOIOS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom	2	953 674	771 773
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>953 674</b>	<b>771 773</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	330 000	330 000
Annen driftskostnad	4	919 355	429 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 355</b>	<b>759 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-295 681</b>	<b>12 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 851	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 851</b>	<b>4</b>
Annen finanskostnad		561 363	337 263
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>561 363</b>	<b>337 263</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-541 512</b>	<b>-337 259</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-184 182	-71 520
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	-653 011	-253 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-653 011</b>	<b>-253 569</b>



Organisasjonsnr: 926 160 044  
BOIOS AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	616 812	432 630
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>616 812</b>	<b>432 630</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	38 693 300	39 023 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 693 300</b>	<b>39 023 300</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	8 545 806	8 545 806
Lån til foretak i samme konsern	8	17 991 739	15 126 798
Andre fordringer		24 000 000	24 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>50 537 545</b>	<b>47 672 604</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 847 657</b>	<b>87 128 534</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

<b>Sum varer</b>	9	<b>42 277 137</b>	<b>33 302 399</b>
------------------	---	-------------------	-------------------

##### Fordringer

Kundefordringer	8	87 370	214 101
Andre fordringer	8	36 256	20 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>123 626</b>	<b>234 101</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>239 355</b>	<b>2 688 488</b>
--	--	----------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>42 640 118</b>	<b>36 224 988</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 487 775</b>	<b>123 353 522</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	446 350	446 350
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>446 350</b>	<b>446 350</b>

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6	4 578 928	5 231 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 578 928</b>	<b>5 231 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 025 278</b>	<b>5 678 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8	52 789 327	53 988 610
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 789 327</b>	<b>53 988 610</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 789 327</b>	<b>53 988 610</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	73 250 000	62 250 000
Leverandørgjeld	8	745 711	1 037 584
Annen kortsiktig gjeld	8	677 459	399 039
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 673 170</b>	<b>63 686 623</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>127 462 497</b>	<b>117 675 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 487 775</b>	<b>123 353 522</b>



Organisasjonsnr: 926 160 044  
BOIOS AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
10

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
	100.00	4463.50	446350.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
ByBo AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Vestbo BBL	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note  
4

### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Drift ivaretas av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i perioden.

Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Solbakken Panorama AS	100.00%	100.00%	-190725.00	-107278.00





**Boios AS**

---

## **Årsrapport 2023 BOIOS AS**

### **Årsregnskap**

- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noter**

### **Revisjonsberetning**



## Boios AS

---

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt fast eiendom	2	<u>953 674</u>	<u>771 773</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	330 000	330 000
Annen driftskostnad	4	<u>919 355</u>	<u>429 603</u>
Sum driftskostnader		<u>1 249 355</u>	<u>759 603</u>
Driftsresultat		<u>-295 681</u>	<u>12 170</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		19 851	4
Annen finanskostnad		<u>561 363</u>	<u>337 263</u>
Netto finansposter		<u>-541 512</u>	<u>-337 259</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-837 193</u>	<u>-325 089</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-184 182</u>	<u>-71 520</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-653 011</u>	<u>-253 569</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-653 011</u>	<u>-253 569</u>

---



## Boios AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	616 812	432 630
Sum immaterielle eiendeler		616 812	432 630
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	38 693 300	39 023 300
Sum varige driftsmidler		38 693 300	39 023 300
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	8 545 806	8 545 806
Lån til foretak i samme konsern	8	17 991 739	15 126 798
Andre fordringer		24 000 000	24 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 537 545	47 672 604
Sum anleggsmidler		89 847 657	87 128 534
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer	9	42 277 137	33 302 399
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		87 370	214 101
Andre fordringer		36 256	20 000
Sum fordringer		123 626	234 101
Bankinnskudd, kontanter og lignende		239 355	2 688 488
Sum omløpsmidler		42 640 118	36 224 988
<b>Sum eiendeler</b>		<b>132 487 775</b>	<b>123 353 522</b>





## Boios AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 10	446 350	446 350
Sum innskutt egenkapital		446 350	446 350
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	4 578 928	5 231 939
Sum opptjent egenkapital		4 578 928	5 231 939
Sum egenkapital		5 025 278	5 678 289
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	52 789 327	53 988 610
Sum annen langsiktig gjeld		52 789 327	53 988 610
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	73 250 000	62 250 000
Leverandørgjeld	8	745 711	1 037 584
Annen kortsiktig gjeld		677 459	399 039
Sum kortsiktig gjeld		74 673 170	63 686 623
Sum gjeld		127 462 497	117 675 233
Sum egenkapital og gjeld		132 487 775	123 353 522

31. desember 2023  
Bergen, 16. mai 2024

  
Kjetil Helland  
Daglig leder / Styrets leder

  
Jørgen Pedersen  
Styremedlem



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

##### *Aksjer i datterselskaper*

Investering i datterselskaper er gjort etter kostmetoden.

##### *Varebeholdning prosjektering*

Beholdning prosjektering gjelder egenregiprosjekter hvor utbygging enda ikke er påbegynt eller salg enda ikke har funnet sted. Oppført i balansen til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Virksomhet

Selskapets virksomhet består av utleie av eiendom, samt planlegging, oppføring og salg av boligprosjekter i Bjørnafjordområdet.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 000 000	11 003 444	41 003 444
Anskaffelseskost 31.12.2023	30 000 000	11 003 444	41 003 444
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	-2 310 144	-2 310 144
Balanseført pr. 31.12.2023	30 000 000	8 693 300	38 693 300
Årets avskrivninger	0	330 000	330 000
Avskrivningssats	0%	3%	

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Drift ivaretas av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i perioden.



## Boios AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Skatt

	2023	2022
<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>		
Endring utsatt skatt	-184 182	-71 520
Årets totale skattekostnad	-184 182	-71 520
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-837 193	-325 089
Endring i midlertidige forskjeller	-4 806 349	-211 297
Årets skattegrunnlag	-5 643 542	-536 386
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>		
Driftsmidler inkl goodwill	-619 434	-502 414
Varebeholdning	6 364 436	1 441 067
Sum	5 745 002	938 653
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 548 691	-2 905 149
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 803 689	-1 966 496
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-616 812	-432 629

Utsatt skattefordel er balanseført basert på at selskapet vil kunne utnytte denne innen rimelige tid.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	446 350	5 231 939	5 678 289
Årsresultat	0	-653 011	-653 011
Egenkapital 31.12.2023	446 350	4 578 928	5 025 278

Regnskapet avlegges under forutsetning om fortsatt drift.

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

100% av aksjene i Solbakken Panorama AS ble anskaffet 10.11.2021. Merverdi på oppkjøpstidspunkt kr 8 860 503 gjelder beregnet merverdi ut over bokført verdi av 2 ferdig regulerte tomter for boligutbygging.

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Solbakken Panorama AS		Bergen	100 %	100 %	-107 278	-190 725	8 545 806

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapene kommer inn under regnskapsreglene for små foretak.



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
<i>Fordringer</i>		
Langsiktige fordringer datterselskaper (Solbakken Panorama AS)	17 991 739	15 126 798
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Langsiktig gjeld til aksjonærer - Vestbo Eiendomsutvikling AS	26 477 432	26 573 840
Langsiktig gjeld til aksjonærer - ByBo AS	26 214 770	27 414 770
Sum	<u>52 692 202</u>	<u>53 988 610</u>

Langsiktige fordringer og gjeld forfaller først til betaling når boligprosjektene er realisert

#### Note 9 - Varer

	2023	2022
Varer under tilvirkning	42 277 137	33 302 399

Varebeholdningen består av tomt og prosjekteringsarbeider vedrørende nye prosjekter. Varebeholdningene er bokført til kostpris.

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

Antall	Pålydende	Balanseført
100	4 463,5	446 350

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:2023

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ByBo AS	50	50 %	50 %
Vestbo Eiendomsutvikling AS	50	50 %	50 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

#### Note 11 - Pant og garantier

	2023	2022
<i>Gjeld som er sikret ved pant o.1.</i>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 250 000	62 250 000

	2023	2022
Tomter og bygningsmessig anlegg	38 693 300	39 023 300

I tillegg har eierselskapene ByBo AS og Vestbo BBL hver avgitt kausjonserklæringer pålydende kr 22 125 000. Det er også avgitt pant i datterselskapet Solbakken Panorama AS sine tomter for kr 10 000 000 av gjelden.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i BOIOS AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOIOS AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifierer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 19. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YKD2C-M7EGT-SJ3ZW-HYNLG-EH3SP-IBHTL



# 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."

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-19 20:54:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YKD2C-M7EGT-SJ3ZW-HYNLG-EH3SP-IBHTL

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/validator>



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

##### *Aksjer i datterselskaper*

Investering i datterselskaper er gjort etter kostmetoden

##### *Varebeholdning prosjektering*

Beholdning prosjektering gjelder egenregiprosjekter hvor utbygging enda ikke er påbegynt eller salg enda ikke har funnet sted. Oppført i balansen til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Virksomhet

Selskapets virksomhet består av utleie av eiendom, samt planlegging, oppføring og salg av boligprosjekter i Bjørnafjordområdet.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

			Sum
	Tomter	Bygninger	
Anskaffelseskost 01.01.2023	30 000 000	11 003 444	41 003 444
Anskaffelseskost 31.12.2023	30 000 000	11 003 444	41 003 444
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	-2 310 144	-2 310 144
Balanseført pr. 31.12.2023	30 000 000	8 693 300	38 693 300
Årets avskrivninger	0	330 000	330 000
Avskrivningssats	0%	3%	

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte. Drift ivaretas av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller daglig leder i perioden.



## Boios AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	-184 182	-71 520
Årets totale skattekostnad	-184 182	-71 520
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-837 193	-325 089
Endring i midlertidige forskjeller	-4 806 349	-211 297
Årets skattegrunnlag	-5 643 542	-536 386
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-619 434	-502 414
Varebeholdning	6 364 436	1 441 067
Sum	5 745 002	938 653
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 548 691	-2 905 149
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 803 689	-1 966 496
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-616 812	-432 629

Utsatt skattefordel er balanseført basert på at selskapet vil kunne utnytte denne innen rimelige tid.

#### Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	446 350	5 231 939	5 678 289
Årsresultat	0	-653 011	-653 011
Egenkapital 31.12.2023	446 350	4 578 928	5 025 278

Regnskapet avlegges under forutsetning om fortsatt drift.

#### Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

100% av aksjene i Solbakken Panorama AS ble anskaffet 10.11.2021. Merverdi på oppkjøpstidspunkt kr 8 860 503 gjelder beregnet merverdi ut over bokført verdi av 2 ferdig regulerte tomter for boligutbygging.

Selskap	Ervervet	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Solbakken Panorama AS		Bergen	100 %	100 %	-107 278	-190 725	8 545 806

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da selskapene kommer inn under regnskapsreglene for små foretak.



## Boios AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktige fordringer datterselskaper (Solbakken Panorama AS)	17 991 739	15 126 798
<i>Gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Langsiktig gjeld til aksjonærer - Vestbo BBL	26 477 432	26 573 840
Langsiktig gjeld til aksjonærer - ByBo AS	26 214 770	27 414 770
Sum	<u>52 692 202</u>	<u>53 988 610</u>

Langsiktige fordringer og gjeld forfaller først til betaling når boligprosjektene er realisert

#### Note 9 - Varer

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varer under tilvirkning	42 277 137	33 302 399

Varebeholdningen består av tomt og prosjekteringsarbeider vedrørende nye prosjekter. Varebeholdningene er bokført til kostpris.

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
100	4 463,5	446 350

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:2023

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
ByBo AS	50	50 %	50 %
Vestbo BBL	50	50 %	50 %
Sum	<u>100</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

#### Note 11 - Pant og garantier

<i>Gjeld som er sikret ved pant o.1.</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 250 000	62 250 000

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter og bygningsmessig anlegg	38 693 300	39 023 300

I tillegg har eierselskapene ByBo AS og Vestbo BBL hver avgitt kausjonserklæringer pålydende kr 22 125 000. Det er også avgitt pant i datterselskapet Solbakken Panorama AS sine tomter for kr 10 000 000 av gjelden.

---