



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 994 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Øvre veg 33
6415 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristin Haukaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.02.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 265 200 | 234 400 |
| Annen driftsinntekt | | 1 583 882 | 1 289 385 |
| Sum inntekter | | 1 849 082 | 1 523 785 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 10 012 | 4 000 |
| Annen driftskostnad | 3,13 | 4 760 123 | 830 812 |
| Sum kostnader | | 4 770 135 | 834 812 |
| Driftsresultat | | -2 921 053 | 688 973 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 | 7 340 |
| Sum finansinntekter | | 139 | 7 340 |
| Nedskr. av finansielle anleggsmidler | | 999 999 | |
| Annen rentekostnad | | 1 783 383 | 1 683 649 |
| Annen finanskostnad | | 1 150 504 | |
| Sum finanskostnader | | 3 933 886 | 1 683 649 |
| Netto finans | | -3 933 747 | -1 676 309 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -6 854 801 | -987 337 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 854 801 | -987 337 |
| Årsresultat | | -6 854 801 | -987 337 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -6 854 801 | -987 337 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 9 | -6 854 801 | -848 552 |
| Overføringer annen egenkapital | | | -138 785 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -6 854 801 | -987 337 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 21 208 705 | 21 152 805 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 46 082 | 26 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 254 787 | 21 178 805 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 8 862 272 | 8 652 271 |
| Lån til foretak i samme konsern | | | 1 027 504 |
| Andre langsiktige fordringer | | 21 344 | 21 344 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 8 883 616 | 9 701 119 |
| Sum anleggsmidler | | 30 138 403 | 30 879 925 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 431 171 | 464 971 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 2 173 429 | 3 333 386 |
| Sum fordringer | | 2 604 600 | 3 798 357 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 94 369 | 152 368 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 94 369 | 152 368 |
| Sum omløpsmidler | | 2 698 969 | 3 950 725 |
| SUM EIENDELER | | 32 837 372 | 34 830 650 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8,9 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | 9 | 1 954 | 1 954 |
| Sum innskutt egenkapital | | 201 954 | 201 954 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9,10 | 7 703 352 | 848 552 |
| Sum opptjent egenkapital | | -7 703 352 | -848 552 |
| Sum egenkapital | | -7 501 398 | -646 598 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Sum langsiktig gjeld | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 149 184 | 143 616 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 25 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 289 836 | 288 639 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 4 458 210 | 272 480 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 922 229 | 704 735 |
| Sum gjeld | | 40 338 771 | 35 477 248 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 32 837 372 | 34 830 650 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 107571

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 994 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Øvre veg 33
6415 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristin Haukaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.01.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 19.01.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 265 200 | 234 400 |
| Annen driftsinntekt | | 1 583 882 | 1 289 385 |
| Sum inntekter | | 1 849 082 | 1 523 785 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 10 012 | 4 000 |
| Annen driftskostnad | 3,13 | 4 760 123 | 830 812 |
| Sum kostnader | | 4 770 135 | 834 812 |
| Driftsresultat | | -2 921 053 | 688 973 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 | 7 340 |
| Sum finansinntekter | | 139 | 7 340 |
| Nedskr. av finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 999 999 | |
| Annen rentekostnad | | 1 783 383 | 1 683 649 |
| Annen finanskostnad | | 1 150 504 | |
| Sum finanskostnader | | 3 933 886 | 1 683 649 |
| Netto finans | | -3 933 747 | -1 676 309 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 854 801 | -987 337 |
| Årsresultat | | -6 854 801 | -987 337 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | | |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -6 854 801 | -987 337 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 9 | -6 854 801 | -848 552 |
| Overføringer annen egenkapital | | | -138 785 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -6 854 801 | -987 337 |



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 21 208 705 | 21 152 805 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 46 082 | 26 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 254 787 | 21 178 805 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Investering i datterselskap | 5 | 8 862 272 | 8 652 271 |
| Lån til foretak i samme konsern | | | 1 027 504 |
| Andre langsiktige fordringer | | 21 344 | 21 344 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 8 883 616 | 9 701 119 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 30 138 403 | 30 879 925 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer | 6 | 431 171 | 464 971 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 2 173 429 | 3 333 386 |
| Sum fordringer | | 2 604 600 | 3 798 357 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|---|---------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 7 | 94 369 | 152 368 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 94 369 | 152 368 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 2 698 969 | 3 950 725 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 32 837 372 | 34 830 650 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

| | | | |
|----------------------|-----|---------|---------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8,9 | 200 000 | 200 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Overkurs | 9 | 1 954 | 1 954 |
| Sum innskutt egenkapital | | 201 954 | 201 954 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9,10 | 7 703 352 | 848 552 |
| Sum opptjent egenkapital | | -7 703 352 | -848 552 |
| Sum egenkapital | | -7 501 398 | -646 598 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Sum langsiktig gjeld | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 149 184 | 143 616 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 25 000 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 289 836 | 288 639 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 4 458 210 | 272 480 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 922 229 | 704 735 |
| Sum gjeld | | 40 338 771 | 35 477 248 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 32 837 372 | 34 830 650 |



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 200.00 | 1000.00 | 200000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Svein Arne Kjøsnes | 190.00 | 95.00% | Ordinære aksjer |
| Eli Grenstad | 10.00 | 5.00% | Ordinære aksjer |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
|------------|-------------------|----------------------|--|
| | 200.00 | 100.00% | |

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

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> |
|--|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Boligeiendom Fritid AS Øvre Veg 33 6415 Molde | 100.00% | 100.00% | 321305.00 | -251288.00 |
| Boligeiendom Nybygg AS Øvre Veg 33 6415 Molde | 100.00% | 100.00% | | |
| Boligeiendom Næring AS Øvre Veg 33 6415 Molde | 100.00% | 100.00% | 916125.00 | -420354.00 |
| Boligeiendom SAK AS Øvre Veg 33 6415 Molde | 71.00% | 71.00% | | |
| Boligeiendom Utvikling AS Øvre Veg 33 6415 Molde | 100.00% | 100.00% | | |

| <u>Omløpsmidler</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|
|---------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Skattemessig fremf.undersk.</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|

| <u>Kortsiktig gjeld</u> | <u>Startdato</u> | <u>Sluttdato</u> | <u>Endring</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|



KPMG AS
Grandfjæra 24C
6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 71 20 27 27
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Boligeiendom Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligeiendom Forvaltning AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 854 801. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 10 i regnskapet, som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 6 854 801 i regnskapsåret 2020 og et tap i 2019 på kr 987 337. Som angitt i note 10, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 10, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Ålla | Frnsmes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodo | Knarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Slavanger | Ålesund |

Penneo Dokumentnøkkel: K0M4Z-4DTEU-S11E-QHW3C-02UTT-5ZMHF



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1. september 2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Molde, 16. januar 2022
KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor



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."

Else Berit Grønbech Hamar

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-2739354

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-01-16 22:50:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K0M4Z-4DTEU-S11E-QHW3C-O2UTT-5ZMHH

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>



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Hovedprinsipp

Inntekt resultatføres når den er opptjent som normalt vil være på leveringstidspunktet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt resultatføres.

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

Anleggsmidlene vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være ikke forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er ført opp i balansen til historisk anskaffelseskost tillagt oppskrivninger og fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eiendeler i selskaper som er egne skattesubjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnadene fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper er regnskapsført til kostpris med fradrag for beregnet verdifall.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

| | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | Sum |
|----------------------------|---|---|------------|
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 21 152 805 | 294 338 | 21 447 143 |
| + Tilgang | 55 900 | 30 094 | 85 994 |
| - Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 21 208 705 | 324 432 | 21 533 137 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 0 | 268 338 | 268 338 |
| + Ordinære avskrivninger | 0 | 10 012 | 10 012 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 0 | 278 350 | 278 350 |
| Balansført verdi pr 31/12 | 21 208 705 | 46 082 | 21 254 787 |
| Prosentats for ord.avskr | 0 | 20-25 | |

Note 3 - Lønnskostnad

Selskapet hadde ikke ansatte i 2020.

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| Lønn til daglig leder er utbetalt med Styrehonorar er ikke utbetalt. | kr 0,- | kr 0,- |
| Kostnadsført honorar til revisor utgjør | kr 37.205,- | kr 52.406,- |
| Av dette utgjør ordinær revisjon | kr 37.205,- | kr 37.000,- |
| Honorar bistand og rådgiving utgjør | kr 0,- | kr 15.406,- |

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



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Resultat før skattekostnader | -6 854 801 |
| + Permanente og andre forskjeller | 2 150 503 |
| + Endring i midlertidige forskjeller | 4 086 200 |
| = Inntekt | -618 097 |

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

| | |
|--|---|
| Beregnet skatt av årets resultat | 0 |
| = Sum betalbar skatt | 0 |
| +/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel | 0 |
| = Ordinær skattekostnad | 0 |

Skattesats i inntektsåret 22 %

Betalbar skatt i balansen består av

| | |
|---------------------------------------|---|
| Sum betalbar skatt | 0 |
| - Refusjon av skatt tiltakspakke 2020 | 0 |
| = Betalbar skatt i balansen | 0 |

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| + Driftsmidler inkl. goodwill | -38 339 | -52 139 |
| - Andre avsetninger for forpliktelser | 4 100 000 | 0 |
| - Skattem. fremf. underskudd som utlignes | 2 909 236 | 2 291 139 |
| = Grunnlag utsatt skatt | -7 047 575 | -2 343 278 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |
| Negativt grunnlag utsatt skatt | 7 047 575 | 2 343 278 |
| = Grunnlag utsatt skattefordel | 7 047 575 | 2 343 278 |
| Utsatt skattefordel | 1 550 466 | 515 521 |
| Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel | 7 047 575 | 2 343 277 |
| Ikke bokført utsatt skattefordel | 1 550 466 | 515 521 |
| Bokført utsatt skattefordel | 0 | 0 |

Note 5 - Investeringer i datterselskap

Eierandel/ Selskapets Selskapets Bokført

Noter for Boligeiendom Forvaltning AS Organisasjonsnr. 989994182



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|---|--|
| Boligeiendom Fritid AS | stemmerett 100 % | resultat (kr 251.588,-) | egenkap 31.12 kr 321.305,- | verdi 31.12 kr 1.707.972,- |
| Fordringer og gjeld: Gruppert i balansen | | Mellomværende pr 31.12.2020 | Mellomværende pr 31.12.2019 | |
| Fordring | | kr 0,- | kr 0,- | |
| Gjeld | | kr 289.836,- | kr 288 639,- | |
| Boligeiendom Nybygg AS | Eierandel/ stemmerett 100 % | Selskapets resultat (kr 3.400.893,-) | Selskapets egenkap 31.12 (kr 2.687.728,-) | Bokført verdi 31.12 kr 1,- |
| Fordringer og gjeld: Gruppert i balansen | | Mellomværende pr 31.12.2020 | Mellomværende pr 31.12.2019 | |
| Fordring | | kr 0,- | kr 1.027.504,- | |
| Gjeld | | kr 0,- | kr 0,- | |
| Boligeiendom SAK AS | Eierandel/ stemmerett 71 % | Selskapets resultat kr 142.680,- | Selskapets egenkap 31.12 kr 640.356,- | Bokført verdi 31.12 kr 7.154.299,- |
| Fordringer og gjeld: Gruppert i balansen | | Mellomværende pr 31.12.2020 | Mellomværende pr 31.12.2019 | |
| Fordring | | kr 48.660,- | kr 156.960,- | |
| Gjeld | | kr 0,- | kr 0,- | |
| Boligeiendom Utvikling AS | Eierandel/ stemmerett 100 % | Selskapets resultat (kr 104.450,-) | Selskapets egenkap 31.12 (kr 5.623.397,-) | Bokført verdi 31.12 kr 0,- |
| Fordringer og gjeld: Gruppert i balansen | | Mellomværende pr 31.12.2020 | Mellomværende pr 31.12.2019 | |
| Fordring | | kr 1.986.034,- | kr 3.149.574,- | |
| Gjeld | | kr 0,- | kr 0,- | |

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringene er oppført til pålydende.



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

Andre kortsiktige fordringer er oppført til pålydende.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l

I posten inngår bunde bankinnskudd (skattetrekk) med kr 637,-

Note 8 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapskapitalen består av 200 aksjer pålydende kr 1.000,-. Det er kun en aksjeklasse.

| Selskapets aksjonærer er | Eierandel |
|--------------------------|-----------|
| Svein Arne Kjøsnes | 95 % |
| Eli Grenstad | 5 % |

Note 9 - Selskapskapital

| | Aksjekapital/ selskapskapital | Overkursfond | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------|----------------------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Pr 01.01.20 | kr 200.000,- | kr 1.954,- | (kr 848.552,-) | (kr 646.598,-) |
| Årets resultat | kr 0,- | kr 0,- | (kr 6.854.801,-) | (kr 6.854.801,-) |
| Pr 31.12.20 | kr 200.000,- | kr 1.954,- | (kr 7.703.352,-) | (kr 7.501.398,-) |



Boligeiendom Forvaltning AS

Noter 2020

Note 10 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling pr 31.12.2020.

Selskapets datterselskap ferdigstiller et boligprosjekt i 2021. I forbindelse med dette prosjektet er det foretatt nødvendige garantiavsetninger/nedskrivninger pr 31.12.2020. Selskapet har tilført nødvendig likviditet i prosjektet i løpet av 2021. For å bedre egenkapitalsituasjonen vil selskapet i løpet av 2022 legge ut eiendommer for salg. Ved realisering av salg vil dette bidra til reduksjon i samlet gjeld og bedring av bokført egenkapital.

Selskapets aksjonær vil tilføre selskapet likviditet ved behov.

Selskapet med datterselskaper er i begrenset grad rammet av Covid-19 i 2020.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og har lagt dette til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | |
|--|-----------------|
| Sum gjeld sikret med pant | kr 35.416.541,- |
| Gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen | kr 35.416.541,- |
| Pantsatte eiendeler | |
| Varige driftsmidler | kr 21.208.705,- |

Datterselskapene har i tillegg stilt sine eiendeler som pant for selskapets bankgjeld.

Note 13 - Gjeld, fordringer og garantiforpliktelser

Det er foretatt regnskapsmessig avsetning for garantiansvar med kr 4.100.000,-

Selskapet har stilt eiendommen i Hans Thiis Møllers Gate 4 som sikkerhet for Boligeiendom Nybygg AS sitt banklån. Eiendommen ble taksert til 16.500.000,- i 2019.



Boligeiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 265 200 | 234 400 |
| Annen driftsinntekt | | 1 583 882 | 1 289 385 |
| Sum driftsinntekter | | 1 849 082 | 1 523 785 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 2 | 10 012 | 4 000 |
| Annen driftskostnad | 3,13 | 4 760 123 | 830 812 |
| Sum driftskostnader | | 4 770 135 | 834 812 |
| DRIFTSRESULTAT | | (2 921 053) | 688 973 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 | 7 340 |
| Sum finansinntekter | | 139 | 7 340 |
| Finanskostnader | | | |
| Nedskr. av finansielle anleggsmidler | | 999 999 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 1 783 383 | 1 683 649 |
| Annen finanskostnad | | 1 150 504 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 3 933 886 | 1 683 649 |
| NETTO FINANSPOSTER | | (3 933 747) | (1 676 309) |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | (6 854 801) | (987 337) |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 0 | 0 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | (6 854 801) | (987 337) |
| ÅRSRESULTAT | | (6 854 801) | (987 337) |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Overføringer annen egenkapital | | 0 | (138 785) |
| Frømføring av udekket tap | 9 | (6 854 801) | (848 552) |
| SUM OVERF. OG DISP. | | (6 854 801) | (987 337) |



Boligeiendom Forvaltning AS

Balanse pr. 31.12.2020

| | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 21 208 705 | 21 152 805 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 2 | 46 082 | 26 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 21 254 787 | 21 178 805 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 8 862 272 | 8 652 271 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 0 | 1 027 504 |
| Andre langsiktige fordringer | | 21 344 | 21 344 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 8 883 616 | 9 701 119 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 30 138 403 | 30 879 925 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 431 171 | 464 971 |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | 2 173 429 | 3 333 386 |
| Sum fordringer | | 2 604 600 | 3 798 357 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 94 369 | 152 368 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 698 969 | 3 950 725 |
| SUM EIENDELER | | 32 837 372 | 34 830 650 |



Boligeiendom Forvaltning AS

Balanse pr. 31.12.2020

| | Note | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 8,9 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | 9 | 1 954 | 1 954 |
| Sum innskutt egenkapital | | 201 954 | 201 954 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9,10 | (7 703 352) | (848 552) |
| Sum opptjent egenkapital | | (7 703 352) | (848 552) |
| SUM EGENKAPITAL | | (7 501 398) | (646 598) |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 | 35 416 541 | 34 772 513 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 35 416 541 | 34 772 513 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 149 184 | 143 616 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 25 000 | 0 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 5 | 289 836 | 288 639 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 4 458 210 | 272 480 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 4 922 229 | 704 735 |
| SUM GJELD | | 40 338 771 | 35 477 248 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 32 837 372 | 34 830 650 |

Molde, 23.12.2021

.....
Svein Arne Kjøsnes
Styreleder/daglig leder.....
Eli Grenstad
Styremedlem



**Årsregnskap 2020
for
Boligeiendom Forvaltning AS**

Organisasjonsnr. 989994182

Utarbeidet av:
Økonomibistand Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Rundskogen 25
3536 NORESUND
Organisasjonsnr. 929327446