



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 928 931	10 392 403
Sum inntekter		10 928 931	10 392 403
Kostnader			
Lønnskostnad	2	149 770	137 698
Avskrivninger	3	1 248 799	1 237 015
Annen driftskostnad		4 375 490	3 994 289
Sum kostnader		5 774 059	5 369 002
Driftsresultat		5 154 872	5 023 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 451	421
Sum finansinntekter		64 451	421
Annen finanskostnad		4 319 557	3 416 205
Sum finanskostnader		4 319 557	3 416 205
Netto finans		-4 255 106	-3 415 784
Ordinært resultat før skattekostnad		899 766	1 607 617
Skattekostnad på ordinært resultat	4	457 264	617 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 502	990 486
Årsresultat		442 502	990 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		442 502	990 486
Sum overføringer og disponeringer		442 502	990 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og boligeiendommer	3	128 075 000	129 260 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	116 500	156 300
Sum varige driftsmidler		128 191 500	129 416 300
Sum anleggsmidler		128 191 500	129 416 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		101 294	170 048
Andre fordringer		300 000	246 780
Sum fordringer		401 294	416 828
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 521 521	4 998 294
Sum omløpsmidler		4 922 815	5 415 122
SUM EIENDELER		133 114 315	134 831 422
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		6 779 182	6 336 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		6 779 182	6 336 681
Sum egenkapital		17 391 898	16 949 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	113 844 013	115 967 647
Sum annen langsiktig gjeld		113 844 013	115 967 647
Sum langsiktig gjeld		113 844 013	115 967 647
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		518 886	358 185
Betalbar skatt	4	457 264	617 131
Skyldige offentlige avgifter		3 075	2 371
Annen kortsiktig gjeld		899 179	936 691
Sum kortsiktig gjeld		1 878 404	1 914 378
Sum gjeld		115 722 417	117 882 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 114 315	134 831 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 511429

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 30.05.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 928 931	10 392 403
Sum inntekter		10 928 931	10 392 403
Kostnader			
Lønnskostnad	2	149 770	137 698
Avskrivninger	3	1 248 799	1 237 015
Annen driftskostnad		4 375 490	3 994 289
Sum kostnader		5 774 059	5 369 002
Driftsresultat		5 154 872	5 023 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 451	421
Sum finansinntekter		64 451	421
Annen finanskostnad		4 319 557	3 416 205
Sum finanskostnader		4 319 557	3 416 205
Netto finans		-4 255 106	-3 415 784
Ordinært resultat før skattekostnad		899 766	1 607 617
Skattekostnad på ordinært resultat	4	457 264	617 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		442 502	990 486
Årsresultat		442 502	990 486
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		442 502	990 486
Sum overføringer og disponeringer		442 502	990 486



Organisasjonsnr: 897 083 612
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer	3	128 075 000	129 260 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	116 500	156 300
Sum varige driftsmidler		128 191 500	129 416 300

Sum anleggsmidler		128 191 500	129 416 300
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		101 294	170 048
Andre fordringer		300 000	246 780
Sum fordringer		401 294	416 828

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 521 521	4 998 294
--	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		4 922 815	5 415 122
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		133 114 315	134 831 422
----------------------	--	--------------------	--------------------

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		6 779 182	6 336 681
Sum opptjent egenkapital		6 779 182	6 336 681

Sum egenkapital		17 391 898	16 949 397
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	113 844 013	115 967 647
-----------------------------------	---	-------------	-------------



Sum annen langsiktig gjeld	113 844 013	115 967 647
Sum langsiktig gjeld	113 844 013	115 967 647
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	518 886	358 185
Betalbar skatt	4 457 264	617 131
Skyldige offentlige avgifter	3 075	2 371
Annen kortsiktig gjeld	899 179	936 691
Sum kortsiktig gjeld	1 878 404	1 914 378
Sum gjeld	115 722 417	117 882 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 114 315	134 831 422



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

<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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

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. 31.12.2023 på kr. 1.800.000,- basert på midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Selskapet har valgt å ikke balanseføre denne fordelene i regnskapet.

Fortsatt drift

Det har vært god etterspørsel etter bolig i løpet av året og selskapet har hatt lite vakanse. Selskapet har kr. 83.814,- i bokført tap på fordringer i 2023. 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.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer og tomter	Inventar, utstyr, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	136 172 433	1 015 382	137 187 815
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	23 999	23 999
Anskaffelseskost 31.12.	136 172 433	1 039 381	137 211 814
Akk.avskrivning 31.12.	-8 097 433	-922 881	-9 020 314
Balanseført pr. 31.12.	128 075 000	116 500	128 191 500
Årets avskrivninger	1 185 000	63 799	1 248 799



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	457 264	617 131
Årets totale skattekostnad	<u>457 264</u>	<u>617 131</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	899 766	1 607 617
Permanente forskjeller	90	224
Endring i midlertidige forskjeller	1 178 618	1 197 300
Årets skattegrunnlag	<u>2 078 474</u>	<u>2 805 141</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	457 264	617 131
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-8 160 568	-6 957 733
Utestående fordringer	-22 783	-47 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 183 351</u>	<u>-7 004 733</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-8 183 351	-7 004 733
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

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	Eierandel	Stemmeandel
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	<u>19 874</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>

Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	113 844 013	115 967 647
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Boligeiendommer og tomter	128 075 000	129 260 000
Kundefordringer	101 294	170 048
Sum	<u>128 176 294</u>	<u>129 430 048</u>

Av denne gjelda forfaller 103 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



Bolig og Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023



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 442 502. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 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>

Rørvik, 2. mai 2024

Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)