



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 000 403  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BISSMIET AS  
Forretningsadresse: c/o Heimdal Bolig AS  
Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	283 739 714	133 104 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>283 739 714</b>	<b>133 104 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		255 507 971	118 465 540
Annen driftskostnad	2, 3	56 734	54 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>255 564 705</b>	<b>118 520 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 175 009</b>	<b>14 583 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100 354	1 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 275 363</b>	<b>14 584 995</b>
Skattekostnad på resultat	4	6 220 580	3 208 699
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	54 864 190	
Avsatt til annen egenkapital	5		11 376 296
Overført fra annen egenkapital	5	-32 809 407	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligprosjekter	6, 7	8 435 000	28 160 653
<b>Sum varer</b>		<b>8 435 000</b>	<b>28 160 653</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	21 490	16 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	208 846 000	133 049 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>208 867 490</b>	<b>133 065 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 764 300	9 345 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 764 300</b>	<b>9 345 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5		149 260
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 149 260</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		32 660 147
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>32 660 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>33 809 407</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 519 917	2 866 023
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	93 733 752	75 946 093
Leverandørgjeld		18 852 615	15 567 967
Betalbar skatt	4	3 566 686	
Utbytte	5	54 864 190	
Annen kortsiktig gjeld	9	58 529 630	42 381 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 546 872</b>	<b>133 895 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 066 789</b>	<b>136 761 693</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570336

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 000 403  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BISSMIET AS  
Forretningsadresse: c/o Heimdal Bolig AS  
Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Roar Munkhaugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2023

**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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023

---

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: 994 000 403  
BISSMIET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	283 739 714	133 104 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>283 739 714</b>	<b>133 104 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		255 507 971	118 465 540
Annen driftskostnad	2, 3	56 734	54 861
<b>Sum kostnader</b>		<b>255 564 705</b>	<b>118 520 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 175 009</b>	<b>14 583 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		100 354	1 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 275 363</b>	<b>14 584 995</b>
Skattekostnad på resultat	4	6 220 580	3 208 699
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	54 864 190	
Avsatt til annen egenkapital	5		11 376 296
Overført fra annen egenkapital	5	-32 809 407	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>



Organisasjonsnr: 994 000 403  
BISSMIET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Sum anleggsmidler 0 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Boligprosjekter 6, 7 8 435 000 28 160 653

Sum varer 8 435 000 28 160 653

##### Fordringer

Kundefordringer 7 21 490 16 000

Opptjent, ikke fakturert inntekt 1, 7 208 846 000 133 049 000

Sum fordringer 208 867 490 133 065 000

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 18 764 300 9 345 447

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 18 764 300 9 345 447

Sum omløpsmidler 236 066 790 170 571 100

SUM EIENDELER 236 066 790 170 571 100

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 8 1 000 000 1 000 000

Beholdning av egne aksjer 5

Overkurs 5 149 260

Annen innskutt egenkapital 5

Sum innskutt egenkapital 1 000 000 1 149 260

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 32 660 147

Udisponert resultat

Udekket tap 5

Sum opptjent egenkapital 32 660 147

Sum egenkapital 1 000 000 33 809 407



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 519 917	2 866 023
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	93 733 752	75 946 093
Leverandørgjeld		18 852 615	15 567 967
Betalbar skatt	4	3 566 686	
Utbytte	5	54 864 190	
Annen kortsiktig gjeld	9	58 529 630	42 381 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 546 872</b>	<b>133 895 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 066 789</b>	<b>136 761 693</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>



Organisasjonsnr: 994 000 403  
BISSMIET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Bissmiet AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømoppstilling  
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFQ8H-EE3ZD

Org.nr. : 994 000 403



## Årsberetning 2022 for Bissmiet AS

### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 5. januar 2009. Dets formål er erverv, utvikling, utbygging og salg av boliger i Trondheim kommune.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har siden oppstarten ferdigstilt tre prosjekter på Heimdal i Trondheim Kommune. Selskapet er nå i gang med prosjektet Kirkeringen 2 i sentrum av Heimdal. Det består av 142 leiligheter fordelt på 3 blokker. Ved årsskiftet er 55 av leilighetene overlevert til kunder. Resterende vil bli overlevert i perioden januar til juni 2023.

Prosjektet har en salgsgrad på 98 % ved årsskiftet, som tilsvarer 3 usolgte leiligheter. Det forrige prosjektet, Bringebærhagen med 52 leiligheter ble satt i produksjon i februar 2019 og ferdigstilt i årsskiftet 2019/2020. I dette prosjektet har selskapet fortsatt reklamasjonsoppfølging.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2021 og 31.12.2022. Selskapet rapporterer inntekt og kostnad fra og med produksjonsstart for den del av prosjektet som er solgt.

Omsetningen i 2022 ble MNOK 283,7 (MNOK 133,1) og resultatet før skatt ble MNOK 28,3 (MNOK 14,6). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 1 (MNOK 33,8) som gir en egenkapitalprosent på 0,42% (19,8%). Ved årets slutt hadde selskapet en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 6,5 (MNOK 36,7).

Totale eiendeler vil svinge i takt med prosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Eiendelene har økt fra 2021 til 2022 samtidig som kortsiktig gjeld har økt. Dette henger sammen økt varebeholdning og fordring kunder i forbindelse med produksjon på Kirkeringen 2 og opptak av byggelån for å finansiere dette.

Selskapet har ved utgangen av året gjeld til finansinstitusjoner i form av byggelån på Kirkeringen 2. En god del av byggelånet er nedbetalt ved årsskiftet, og det gode salget gjør at selskapet ikke vil ha noen utfordringer med å tilbakebetale resterende gjeld. Fremtidige kostnader i prosjektet vil bli finansiert ved opptrekk på byggelånet fram til tilstrekkelig med likviditet er innbetalt fra kunder.

Selskapet har ikke hatt vesentlig påvirkning av pandemien. Entreprenøren har gjennom perioden klart å skaffe arbeidskraft og varer til planlagt produksjon.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

### Miljørapport

Byggeaktivitet fører til påvirkning for omgivelsene. Dette gjelder både i byggeperioden og når prosjektet er ferdig. Det tas normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene. Når det gjelder støvplager i byggeperioden minimaliseres ulempene ved vanning etc.

### Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Bissmiet AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	22 054 783
Overført fra annen egenkapital	-32 809 407
<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>54 864 190</u>

Trondheim, 10. februar 2023

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Dag Søbstad  
Styremedlem

---

Steinar Søbstad  
Styremedlem

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Bissmiet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	283 739 714	133 104 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>283 739 714</b>	<b>133 104 250</b>
Varekostnad		255 507 971	118 465 540
Annen driftskostnad	2, 3	56 734	54 861
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>255 564 705</b>	<b>118 520 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 175 009</b>	<b>14 583 848</b>
Annen renteinntekt		100 354	1 147
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 275 363</b>	<b>14 584 995</b>
Skattekostnad på resultat	4	6 220 580	3 208 699
<b>Årsresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	54 864 190	0
Avsatt til annen egenkapital	5	0	11 376 296
Overført fra annen egenkapital	5	32 809 407	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFQ8H-EE3ZD



### Balanse

#### Bissmiet AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekter	6, 7	8 435 000	28 160 653
<b>Sum boligprosjekter</b>		<b>8 435 000</b>	<b>28 160 653</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	21 490	16 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	208 846 000	133 049 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>208 867 490</b>	<b>133 065 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 764 300	9 345 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>18 764 300</b>	<b>9 345 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFQ8H-EE3ZD

**Balanse****Bissmiet AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	0	149 260
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 149 260</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital	5	0	32 660 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>32 660 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>33 809 407</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 519 917	2 866 023
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	93 733 752	75 946 093
Leverandørgjeld		18 852 615	15 567 967
Betalbar skatt	4	3 566 686	0
Utbytte	5	54 864 190	0
Annen kortsiktig gjeld	9	58 529 630	42 381 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 546 872</b>	<b>133 895 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 066 789</b>	<b>136 761 693</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>

Trondheim, 10.02.2023  
Styret i Bissmiet AS

Roar Munkhaugen  
styreleder

Dag Søbstad  
styremedlem

Steinar Søbstad  
styremedlem

Børge Aunaas  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Bissmiet AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		28 275 363	14 584 995
Periodens betalte skatt		0	(3 679 847)
Endring i varelager		19 725 653	28 023 000
Endring i kundefordringer		(75 802 490)	(129 540 000)
Endring i leverandørgjeld		3 284 649	14 032 183
Endring i andre tidsavgrensingsposter		3 240 379	6 660 625
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(21 276 447)</b>	<b>(69 919 044)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		12 907 640	20 542 310
Netto endring i byggelån		17 787 659	48 446 093
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>30 695 299</b>	<b>68 988 403</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 418 852	(930 641)
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 345 447	10 276 089
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>18 764 300</b>	<b>9 345 448</b>

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFC08H-EE3ZD



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansierungsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFC08H-EE3ZD



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	416 789 603	133 049 757
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	374 914 739	119 406 934
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	41 874 864	13 642 823
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	13 642 823	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>28 232 041</b>	<b>13 642 823</b>

  

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	208 846 000	133 049 000
<b>Sum</b>	<b>208 846 000</b>	<b>133 049 000</b>

### Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

#### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

#### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

### Note 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 036	51 129
<b>Sum</b>	<b>53 036</b>	<b>51 129</b>

Penneo Dokumentnøkkel: THETD-K1C04-YP8YX-KB3U5-NFQ8H-EE3ZD



## Noter til regnskapet 2022

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 566 686	0
Endring i utsatt skatt	2 653 894	3 208 699
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 220 580</b>	<b>3 208 699</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	28 275 363	14 584 995
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 079 861	-16 568 289
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 983 294	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 212 208</b>	<b>-1 983 294</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 566 686	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 566 686</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	26 296 970	15 899 715	-10 397 255
Varebeholdning	238 563	703 957	465 394
Avsetninger mv	-1 445 000	-1 593 000	-148 000
<b>Sum</b>	<b>25 090 533</b>	<b>15 010 672</b>	<b>-10 079 861</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 983 294	-1 983 294
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>25 090 533</b>	<b>13 027 378</b>	<b>-12 063 155</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>	<b>-2 653 894</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	149 260	32 660 147	33 809 407
Foreslått utbytte		-149 260	-54 714 930	-54 864 190
Årets resultat			22 054 783	22 054 783
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

## Note 6 Boligprosjekter

De aktiverte kostnadene kan spesifiseres som følgende:	2022	2021
Tomt og reguleringskostnader boligprosjekt Kirkeringen 2	0	9 412 653
Prosjekter under produksjon, andel usolgt	8 435 000	18 748 000
<b>Sum</b>	<b>8 435 000</b>	<b>28 160 653</b>



## Noter til regnskapet 2022

## Note 7 Pantstillelser og garantier

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Byggelån Kirkeringen 2	93 733 752	64 946 093
Tomtelån Kirkeringen 2	0	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>93 733 752</b>	<b>75 946 093</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Prosjekter under produksjon, usolgte	8 435 000	18 748 000
Boligprosjekt Kirkeringen 2	0	9 412 653
Kundefordringer	21 490	16 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	208 846 000	133 049 000
<b>Sum</b>	<b>217 302 490</b>	<b>161 225 653</b>

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bissmiet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>1 000 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	5 000	50,0	50,0
Dags Holding AS	2 500	25,0	25,0
Steinars Holding AS	2 500	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Heimdal Bolig AS	23 668 684	16 428 775
Dags Holding AS	11 045 885	8 212 568
Steinars Holding AS	11 048 058	8 213 643
Avsetning for prosjektforpliktelser	1 445 000	1 593 000
Periodisering prosjektkostnad	11 322 003	7 933 625
<b>Sum</b>	<b>58 529 630</b>	<b>42 381 611</b>



## 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."

### Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-02-14 10:41:55 UTC



### Dag Søbstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-714277

IP: 148.252.xxx.xxx

2023-02-14 10:42:49 UTC



### Steinar Søbstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-172760

IP: 45.148.xxx.xxx

2023-02-14 14:34:16 UTC



### Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 93.124.xxx.xxx

2023-02-14 14:39:56 UTC



Penneo DokumentInnøkket: THETD-K1C04-YP8YX-KB3US-NFQ8H-EE3ZD

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>



Til generalforsamlingen i Bissmiet AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bissmiet AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelsen om foretaksstyring.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### **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>

Trondheim, 10. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2023-02-10 16:02

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2022

## Bissmiet AS

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrømpoppstilling  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 000 403



## Årsberetning 2022 for Bissmiet AS

### Virksomhetens art

Selskapet ble stiftet 5. januar 2009. Dets formål er erverv, utvikling, utbygging og salg av boliger i Trondheim kommune.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet har siden oppstarten ferdigstilt tre prosjekter på Heimdal i Trondheim Kommune. Selskapet er nå i gang med prosjektet Kirkeringen 2 i sentrum av Heimdal. Det består av 142 leiligheter fordelt på 3 blokker. Ved årsskiftet er 55 av leilighetene overlevert til kunder. Resterende vil bli overlevert i perioden januar til juni 2023.

Prosjektet har en salgsgrad på 98 % ved årsskiftet, som tilsvarer 3 usolgte leiligheter. Det forrige prosjektet, Bringebærhagen med 52 leiligheter ble satt i produksjon i februar 2019 og ferdigstilt i årsskiftet 2019/2020. I dette prosjektet har selskapet fortsatt reklamasjonsoppfølging.

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2021 og 31.12.2022. Selskapet rapporterer inntekt og kostnad fra og med produksjonsstart for den del av prosjektet som er solgt.

Omsetningen i 2022 ble MNOK 283,7 (MNOK 133,1) og resultatet før skatt ble MNOK 28,3 (MNOK 14,6). Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger. Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 1 (MNOK 33,8) som gir en egenkapitalprosent på 0,42% (19,8%). Ved årets slutt hadde selskapet en positiv arbeidskapital (omløpsmidler – kortsiktig gjeld) på MNOK 6,5 (MNOK 36,7).

Totale eiendeler vil svinge i takt med prosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Eiendelene har økt fra 2021 til 2022 samtidig som kortsiktig gjeld har økt. Dette henger sammen økt varebeholdning og fordring kunder i forbindelse med produksjon på Kirkeringen 2 og opptak av byggelån for å finansiere dette.

Selskapet har ved utgangen av året gjeld til finansinstitusjoner i form av byggelån på Kirkeringen 2. En god del av byggelånet er nedbetalt ved årsskiftet, og det gode salget gjør at selskapet ikke vil ha noen utfordringer med å tilbakebetale resterende gjeld. Fremtidige kostnader i prosjektet vil bli finansiert ved opptrekk på byggelånet fram til tilstrekkelig med likviditet er innbetalt fra kunder.

Selskapet har ikke hatt vesentlig påvirkning av pandemien. Entreprenøren har gjennom perioden klart å skaffe arbeidskraft og varer til planlagt produksjon.

Styret anser likviditetssituasjonen ved utgangen av 2022 som tilfredsstillende.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø, personale og likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Ut ifra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

### Miljørapport

Byggeaktivitet fører til påvirkning for omgivelsene. Dette gjelder både i byggeperioden og når prosjektet er ferdig. Det tas normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene. Når det gjelder støvplager i byggeperioden minimaliseres ulempene ved vanning etc.

### Forsikring for styrets medlemmer

Det er tegnet forsikring på konsernnivå som dekker medlemmer av styret og ledelsen.



## Årsresultat og disponeringer

Årets resultat i Bissmiet AS foreslås disponert på følgende måte:

Årsresultat	22 054 783
Overført fra annen egenkapital	-32 809 407
<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>54 864 190</u>

Trondheim, 10.februar 2023

---

Roar Munkhaugen  
Styrets leder

---

Dag Søbstad  
Styremedlem

---

Steinar Søbstad  
Styremedlem

---

Børge Aunaas  
Styremedlem



## Resultatregnskap

### Bissmiet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	283 739 714	133 104 250
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>283 739 714</b>	<b>133 104 250</b>
Varekostnad		255 507 971	118 465 540
Annen driftskostnad	2, 3	56 734	54 861
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>255 564 705</b>	<b>118 520 402</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 175 009</b>	<b>14 583 848</b>
Annen renteinntekt		100 354	1 147
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>100 354</b>	<b>1 147</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 275 363</b>	<b>14 584 995</b>
Skattekostnad på resultat	4	6 220 580	3 208 699
<b>Årsresultat</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	54 864 190	0
Avsatt til annen egenkapital	5	0	11 376 296
Overført fra annen egenkapital	5	32 809 407	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>22 054 783</b>	<b>11 376 296</b>



## Balanse

### Bissmiet AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Boligprosjekter	6, 7	8 435 000	28 160 653
<b>Sum boligprosjekter</b>		<u>8 435 000</u>	<u>28 160 653</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	21 490	16 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	1, 7	208 846 000	133 049 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>208 867 490</u>	<u>133 065 000</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 764 300	9 345 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>18 764 300</u>	<u>9 345 447</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>236 066 790</u>	<u>170 571 100</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>236 066 790</u>	<u>170 571 100</u>



**Balanse**  
**Bissmiet AS**

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	0	149 260
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 149 260</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	0	32 660 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>32 660 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>33 809 407</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 519 917	2 866 023
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	93 733 752	75 946 093
Leverandørgjeld		18 852 615	15 567 967
Betalbar skatt	4	3 566 686	0
Utbytte	5	54 864 190	0
Annen kortsiktig gjeld	9	58 529 630	42 381 611
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>229 546 872</b>	<b>133 895 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 066 789</b>	<b>136 761 693</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>236 066 790</b>	<b>170 571 100</b>

Trondheim, 10.02.2023  
Styret i Bissmiet AS

\_\_\_\_\_  
Roar Munkhaugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Dag Søbstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Søbstad  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Børge Aunaas  
styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Bissmiet AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		28 275 363	14 584 995
Periodens betalte skatt		0	(3 679 847)
Endring i varelager		19 725 653	28 023 000
Endring i kundefordringer		(75 802 490)	(129 540 000)
Endring i leverandørgjeld		3 284 649	14 032 183
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 240 379	6 660 625
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>(21 276 447)</b>	<b>(69 919 044)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		12 907 640	20 542 310
Netto endring i byggelån		17 787 659	48 446 093
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>30 695 299</b>	<b>68 988 403</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		9 418 852	(930 641)
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 345 447	10 276 089
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>18 764 300</b>	<b>9 345 448</b>



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### Driftsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstillelse inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet total kostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Tilvirkningskontrakter

Boligprosjekter under tilvirkning er bokført etter løpende avregning med fortjeneste. Fullføringsgraden er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader. Ikke kontraktsfestet produksjon er presentert som Boligprosjekter under varelager.

<b>Resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total utført produksjon på igangværende prosjekter	416 789 603	133 049 757
Påløpte kostnader på igangværende prosjekter	374 914 739	119 406 934
Estimert fortjeneste på igangværende prosjekter	41 874 864	13 642 823
Estimert fortjeneste rapportert i tidligere perioder	13 642 823	0
<b>Årets estimerte fortjeneste i resultat</b>	<b>28 232 041</b>	<b>13 642 823</b>

  

<b>Balanse</b>		
Opptjent, ikke fakturert produksjon	208 846 000	133 049 000
<b>Sum</b>	<b>208 846 000</b>	<b>133 049 000</b>

### Note 2 Ytelser til ledende ansatte m.m.

#### Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

#### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

#### Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

#### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke daglig leder.

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

### Note 3 Godtgjørelse til revisor

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lovpålagt revisjon inkl mva	53 036	51 129
<b>Sum</b>	<b>53 036</b>	<b>51 129</b>



## Noter til regnskapet 2022

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 566 686	0
Endring i utsatt skatt	2 653 894	3 208 699
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 220 580</b>	<b>3 208 699</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	28 275 363	14 584 995
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-10 079 861	-16 568 289
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 983 294	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>16 212 208</b>	<b>-1 983 294</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 566 686	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 566 686</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	26 296 970	15 899 715	-10 397 255
Varebeholdning	238 563	703 957	465 394
Avsetninger mv	-1 445 000	-1 593 000	-148 000
<b>Sum</b>	<b>25 090 533</b>	<b>15 010 672</b>	<b>-10 079 861</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 983 294	-1 983 294
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>25 090 533</b>	<b>13 027 378</b>	<b>-12 063 155</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 519 917</b>	<b>2 866 023</b>	<b>-2 653 894</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	149 260	32 660 147	33 809 407
Foreslått utbytte		-149 260	-54 714 930	-54 864 190
Årets resultat			22 054 783	22 054 783
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

## Note 6 Boligprosjekter

De aktiverte kostnadene kan spesifiseres som følgende:	2022	2021
Tomt og reguleringskostnader boligprosjekt Kirkeringen 2	0	9 412 653
Prosjekter under produksjon, andel usolgt	8 435 000	18 748 000
<b>Sum</b>	<b>8 435 000</b>	<b>28 160 653</b>



## Noter til regnskapet 2022

### Note 7 Pantstillelser og garantier

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Byggelån Kirkeringen 2	93 733 752	64 946 093
Tomtelån Kirkeringen 2	0	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>93 733 752</b>	<b>75 946 093</b>

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Prosjekter under produksjon, usolgte	8 435 000	18 748 000
Boligprosjekt Kirkeringen 2	0	9 412 653
Kundefordringer	21 490	16 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	208 846 000	133 049 000
<b>Sum</b>	<b>217 302 490</b>	<b>161 225 653</b>

### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bissmiet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	5 000	50,0	50,0
Dags Holding AS	2 500	25,0	25,0
Steinars Holding AS	2 500	25,0	25,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Heimdal Bolig AS	23 668 684	16 428 775
Dags Holding AS	11 045 885	8 212 568
Steinars Holding AS	11 048 058	8 213 643
Avsetning for prosjektforspliktelser	1 445 000	1 593 000
Periodisering prosjektkostnad	11 322 003	7 933 625
<b>Sum</b>	<b>58 529 630</b>	<b>42 381 611</b>