



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 394 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BODØSJØVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav V gate 92
8004 BODØ

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: Einar Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 293 668	197 305 792
Annen driftsinntekt		2 084 880	4 238 063
Sum inntekter	1	152 378 548	201 543 855
Kostnader			
Varekostnad	2	151 254 502	199 583 993
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		725 400
Annen driftskostnad		800 448	2 223 201
Sum kostnader		152 054 950	202 532 594
Driftsresultat		323 598	-988 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 166	5 703
Annen finansinntekt			6 825
Sum finansinntekter		274 166	12 528
Annen rentekostnad		1 961 800	426 939
Sum finanskostnader		1 961 800	426 939
Netto finans		-1 687 634	-414 411
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 364 036	-1 403 150
Skattekostnad på resultat	5	-359 555	-305 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 004 481	-1 097 828
Årsresultat	6	-1 004 481	-1 097 828
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 004 481	-1 097 828
Totalresultat		-1 004 481	-1 097 828
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital			-1 097 828
Overført fra annen egenkapital		-1 004 481	
Sum overføringer og disponeringer		-1 004 481	-1 097 828



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	91 609 241	97 961 224
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4, 7	91 609 241	97 961 224
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer		1 439 398	
Sum finansielle anleggsmidler		1 439 398	
Sum anleggsmidler		93 048 639	97 961 224
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 7	10 445 281	100 883 697
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8		7 234 303
Andre kortsiktige fordringer		15 493	16 728
Sum fordringer		15 493	7 251 031
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 547 608	1 191 516
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 547 608	1 191 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		26 008 382	109 326 244
SUM EIENDELER		119 057 021	207 287 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 900 000	2 900 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		2 098 500	2 098 500
Sum innskutt egenkapital		4 998 500	4 998 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum opptjent egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum egenkapital	6	15 076 732	16 081 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 723 486	3 083 041
Sum avsetninger for forpliktelser		2 723 486	3 083 041
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 452 704	148 768 453
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		33 120 001	23 120 001
Sum annen langsiktig gjeld	7	94 572 705	171 888 454
Sum langsiktig gjeld		97 296 191	174 971 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	4 305 723	15 831 798
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			56 331
Annen kortsiktig gjeld		2 378 375	346 632
Sum kortsiktig gjeld		6 684 097	16 234 760



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		103 980 289	191 206 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 057 021	207 287 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 344564

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 394 668
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BODØSJØVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav V gate 92
8004 BODØ

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: Einar Bendiksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 08.04.2023



Organisasjonsnr: 992 394 668
BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 293 668	197 305 792
Annen driftsinntekt		2 084 880	4 238 063
Sum inntekter	1	152 378 548	201 543 855
Kostnader			
Varekostnad	2	151 254 502	199 583 993
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		725 400
Annen driftskostnad		800 448	2 223 201
Sum kostnader		152 054 950	202 532 594
Driftsresultat		323 598	-988 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 166	5 703
Annen finansinntekt			6 825
Sum finansinntekter		274 166	12 528
Annen rentekostnad		1 961 800	426 939
Sum finanskostnader		1 961 800	426 939
Netto finans		-1 687 634	-414 411
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-1 364 036	-1 403 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 004 481	-1 097 828
Årsresultat	6	-1 004 481	-1 097 828
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 004 481	-1 097 828
Totalresultat		-1 004 481	-1 097 828
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			-1 097 828
Overført fra annen egenkapital		-1 004 481	
Sum overføringer og disponeringer		-1 004 481	-1 097 828





Organisasjonsnr: 992 394 668
BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	91 609 241	97 961 224
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende			
installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4, 7	91 609 241	97 961 224
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet			
foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme			
konsern	8		
Investeringer i			
tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige			
fordringer		1 439 398	
Sum finansielle		1 439 398	
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		93 048 639	97 961 224
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 7	10 445 281	100 883 697
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8		7 234 303
Andre kortsiktige			
fordringer		15 493	16 728
Sum fordringer		15 493	7 251 031
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		15 547 608	1 191 516
Sum bankinnskudd,		15 547 608	1 191 516
kontanter og lignende			



Sum omløpsmidler		26 008 382	109 326 244
SUM EIENDELER		119 057 021	207 287 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 900 000	2 900 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		2 098 500	2 098 500
Sum innskutt egenkapital		4 998 500	4 998 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum opptjent egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum egenkapital	6	15 076 732	16 081 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 723 486	3 083 041
Sum avsetninger for forpliktelses		2 723 486	3 083 041
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 452 704	148 768 453
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		33 120 001	23 120 001
Sum annen langsiktig gjeld	7	94 572 705	171 888 454
Sum langsiktig gjeld		97 296 191	174 971 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	4 305 723	15 831 798
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			56 331
Annen kortsiktig gjeld		2 378 375	346 632
Sum kortsiktig gjeld		6 684 097	16 234 760
Sum gjeld		103 980 289	191 206 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 057 021	207 287 468



Organisasjonsnr: 992 394 668
BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



KPMG AS
Energihuset, Jernbaneveien 85
P.O. Box 1434
N-8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Bodøsjøveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bodøsjøveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statust autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 1PH8K-3XTQ5-FT3LH-VECSG-ZNSZ3-W43LE



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 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. mars 2023
KPMG AS

Penneo Dokumentnr: 1PH8K-3XTQS-FT3LH-VECSG-ZMSZ3-W43LE



Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1PH8K-3XTQ5-FT3LH-VECSG-ZNSZ3-W43LE



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."

Kirsti H R Meidelsen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 21:05:21 UTC



Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 21:05:21 UTC



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>

Penneo DokumentID: 1PH8K-3XTQS-FT3LH-VECSG-ZNSZ3-W43LE



	BankID Signing Einar Jørgensen 2023-03-27
	BankID Signing Gunnar Hugo Johansen 2023-03-27
	BankID Signing Jerrn-Vidar Johansen 2023-03-27
	BankID Signing Ivar Karl Jørgensen 2023-03-27



Årsregnskap 2022

Bodøsjøveien Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 394 668



Årsberetning 2022 for Bodøsjøveien Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

Bodøsjøveien Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter oppføring av bygg for bolig og næringsformål i området Bodøsjøveien. Selskapet er lokalisert i Bodø kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapet kjøpte det gamle slakteriet i Bodøsjøveien 50 etter at dette ble lagt ned. Kjøpet ble gjort for over tid å videreutvikle området med utbygging av boliger. Den første delen av utbyggingen er gjennomført og neste etappe er under planlegging. Rivingsarbeidet av bygningene knyttet til det gamle slakteriet ble ferdigstilt i mars 2023.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FINANSIELL RISIKO

- Overordnet målsetting og strategi

Boligprisene i Bodø er høye og gir godt grunnlag for bygging av nye boliger av ulike typer. Området er forholdsvis sentralt og ligger attraktivt nær sjøen på Alstad/Bodøsjøen. Målsettingen er å bygge ut ulike typer boliger, slik at det tilbys et mangfold av tilbud til boligkjøpere i ulike faser av sitt liv. Utbyggingen er planlagt gjennomført over lengre tid, slik at tilbudet blir tilpasset etterspørselen i markedet.

- Markedsrisiko

Planprosesser som går over lang tid og det generelt høye prisnivået i markedet gir utfordringer knyttet til å treffe med riktig miks av boligtyper, og prising av disse.

- Kredittrisiko

Selskapet har gjennom sine eiere og gjennom prosjektet vært i stand til å finansiere prosjektet på en god måte, og har derfor hatt muligheten til å gjennomføre prosjektet så langt, og er samtidig i posisjon til å fullføre planene.

- Likviditetsrisiko

Eierne har ved behov kunnet tilføre selskapet nødvendig likviditet for å gjennomføre de ulike fasene i utbyggingen som har skjedd så langt. Realisering av de første fasene av utbyggingen er gjennomført slik at selskapet har kunnet innfri noe av sine forpliktelser, og selskapet er i posisjon til å fortsette utviklingen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen egne ansatte. Alle tjenester kjøpes.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet. Ved utbyggingene legges det vekt på forsvarlig avfallshåndtering og bærekraftige valg ved utbyggingene.



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -1 004 481 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	1 004 481

KONTANTSTRØM

I kontantstrømmen for 2022 er det 2 forhold som peker seg ut. Realisasjon av utbyggingstrinn 1 har gitt betydelig positiv kontantstrøm ved at boligene som var i lagerbeholdningen pr 01.01.2022 er solgt og oppgjør er mottatt. Innbetalingene har i hovedsak godt til nedbetaling av byggelånet som ble etablert i tilknytning til 1. byggetrinn. Innbetalingene knyttet til salg av varige driftsmidler er andelen av salgsummen som knyttes til det opprinnelige tomtekjøpet. Utbetalinger under investeringsaktivitetene gjelder byggelånsrenter som er aktivert. Når nå opprinnelig bebyggelse er revet, så vil det i 2023 ikke bli aktivert byggelånsrenter knyttet til de neste delene av utbyggingene. Eierne har styrket likviditeten med å øke sine innlån til selskapet med kr 10.000.000,-.

ANSVARSFORSIKRING

Det er ikke tegnet egen ansvarsforsikring for styrets medlemmer.

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet er etter Åpenhetsloven å anse som større virksomhet, og skal derfor redegjøre for forholdene dekket av loven. Selskapet har ikke egen administrasjon, men driftes av eierne gjennom deres organisasjoner og følger de samme kravene og pliktene som konsernene som eierselskapene inngår i. Redegjørelse knyttet til disse forholdene vil være å finne på hjemmesidene til eierne Elektro konsernet (www.elektro.no/om-elektrogruppen/apenhetsloven/) og Gunvald Johansen konsernet (www.gj.no/etiske-retningslinjer).

Styret i Bodøsjøveien Eiendom AS

Jørn-Vidar Johansen
styreleder

Ivar Karl Jørgensen
styremedlem

Gunnar Hugo Johansen
styremedlem

Einar Jørgensen
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		150 293 668	197 305 792
Annen driftsinntekt		2 084 880	4 238 063
Sum driftsinntekter	1	152 378 548	201 543 855
Varekostnad	2	151 254 502	199 583 993
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	725 400
Annen driftskostnad		800 448	2 223 201
Sum driftskostnader		152 054 950	202 532 594
Driftsresultat		323 598	-988 739
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		274 166	5 703
Annen finansinntekt		0	6 825
Annen rentekostnad		1 961 800	426 939
Resultat av finansposter		-1 687 634	-414 411
Resultat før skattekostnad		-1 364 036	-1 403 150
Skattekostnad på resultat	5	-359 555	-305 322
Årsresultat	6	-1 004 481	-1 097 828
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	-1 097 828
Overført fra annen egenkapital		1 004 481	0
Sum overføringer		-1 004 481	-1 097 828



BALANSE

BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	91 609 241	97 961 224
Sum varige driftsmidler	4, 7	91 609 241	97 961 224
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		1 439 398	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 439 398	0
Sum anleggsmidler		93 048 639	97 961 224
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2, 7	10 445 281	100 883 697
FORDRINGER			
Kundefordringer	7, 8	0	7 234 303
Andre kortsiktige fordringer		15 493	16 728
Sum fordringer		15 493	7 251 031
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		15 547 608	1 191 516
Sum omløpsmidler		26 008 382	109 326 244
Sum eiendeler		119 057 021	207 287 468



BALANSE

BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	2 900 000	2 900 000
Overkurs		2 098 500	2 098 500
Sum innskutt egenkapital		4 998 500	4 998 500
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum opptjent egenkapital		10 078 232	11 082 713
Sum egenkapital	6	15 076 732	16 081 213
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	2 723 486	3 083 041
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 452 704	148 768 453
Øvrig langsiktig gjeld		33 120 001	23 120 001
Sum annen langsiktig gjeld	7	94 572 705	171 888 454
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	4 305 723	15 831 798
Skyldig offentlige avgifter		0	56 331
Annen kortsiktig gjeld		2 378 375	346 632
Sum kortsiktig gjeld		6 684 097	16 234 760
Sum gjeld		103 980 289	191 206 255
Sum egenkapital og gjeld		119 057 021	207 287 468

Styret i Bodøsjøveien Eiendom AS

Jørn-Vidar Johansen
styreleder

Ivar Karl Jørgensen
styremedlem

Gunnar Hugo Johansen
styremedlem

Einar Jørgensen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-1 364 036	-1 403 150
Ordinære avskrivninger		0	725 400
Endring i varelager		90 438 416	28 917 777
Endring i kundefordringer		5 004 582	-4 722 183
Endring i leverandørgjeld		-11 526 075	3 117 351
Endring i andre tidsavgrensingsposter		2 766 970	-1 974 444
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		85 319 857	24 660 751
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		8 689 145	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 337 162	1 585 346
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		6 351 983	-1 585 346
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		10 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		87 527 962	24 593 896
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-77 527 962	-24 593 896
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		14 143 878	-1 518 491
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 191 516	2 710 007
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		15 335 394	1 191 516



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Som følge av at inntekter og balansesum i 2021 oversteg grenseverdiene for små foretak, så er regnskapet for 2022 avlagt etter reglene for øvrige foretak. Det har ikke vært behov for endringer i vurderinger knyttet til regnskapsposter i regnskapet.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra utleie er inntektsført i perioden leieobjektet er stilt til leietakers disposisjon. Inntekter fra prosjektene er resultatført i perioden disposisjonsretten over boligene er overført til kjøper.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til næværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.



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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Salg av boliger	150 293 668	197 305 792
Leieinntekter	354 150	4 214 742
Andre inntekter	1 730 729	23 322
Sum	152 378 548	201 543 855

Note 2 Varer

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	10 445 281	100 883 697
Sum varelager	10 445 281	100 883 697
Lager vurdert til anskaffelseskost	10 445 281	100 883 697

Av samlet varelagerverdi for Bodøsjøveien Eiendom AS pr. 31.12.2022 er hele beholdningen vurdert til anskaffelseskost.

Pr. 31.12.2022 inngår hele varelageret i pantegrunnlaget som sikkerhet knyttet til byggelånene som selskapet har.



Note 3 Lønnskostnader

Bodøsjøveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Ytelser til revisor; (beløp inkl mva)

	2022	2021
Revisjonstjenester	52 500	37 967
Skattemessig bistand	0	0
Attestasjoner	0	0
Rådgivningstjenester	0	0
SUM	52 500	37 967

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	108 357 265	108 357 265
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	2 337 162	2 337 162
- Avgang i året	8 689 145	8 689 145
= Anskaffelseskost 31.12.22	102 005 282	102 005 282
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	10 396 041	10 396 041
= Bokført verdi 31.12.22	91 609 241	91 609 241

Bygning på området har vært utleid i påvente av utbygging. I tilknytning til bruken er det gjort avskrivninger på bygget. Utleie er avvirket helt i 2022 og det meste av den gamle bygningsmassen er revet ved regnskapsårets slutt. Det er ikke gjort avskrivninger på bygningsmassen i 2022.

I forbindelse med kjøpet av området, med formål om på sikt å rive for oppføring av boliger, så er 80 % av renten på byggelånet blitt aktivert som del av tomtekostnaden. I 2022 er det aktivert kr 2.337.162 i renter.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-359 555	-305 322
Skattekostnad ordinært resultat	-359 555	-305 322
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 364 036	-1 403 150
Permanente forskjeller	-270 307	0
Endring i midlertidige forskjeller	-417 965	0
Skattepliktig inntekt	-2 052 308	-1 403 150
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 364 036	-1 403 150
Beregnet skatt av resultat før skatt	-300 088	-308 693
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-59 468	0
Sum	-359 555	-308 693
Effektiv skattesats	26,4 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	49 477 087	39 328 665	-10 148 422
Fordringer	0	-139 640	-139 640
Gevinst – og tapskonto	-9 870 097	0	9 870 097
Sum	39 606 990	39 189 025	-417 965
Akkumulert fremførbart underskudd	-27 227 510	-25 175 202	2 052 308
Grunnlag for utsatt skatt	12 379 480	14 013 823	1 634 343
Utsatt skatt (22 %)	2 723 486	3 083 041	359 555

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 900 000	2 098 500	11 082 713	16 081 213
Årets resultat			-1 004 481	-1 004 481
Pr 31.12.2022	2 900 000	2 098 500	10 078 232	15 076 732



Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	33 120 001	23 120 001
Sum	33 120 001	23 120 001

Øvrig langsiktig gjeld er gjeld til selskapets aksjonærer. Gjelden er avdragsfri og det er ikke avtalt nedbetaling. Lånene vil stå så lenge selskapets utvikling av de planlagte boligprosjektene og behovet for finansiering krever det. Det er ikke belastet renter på lånene fra aksjonærene.

Langsiktig gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 452 704	148 768 453
Annen langsiktig gjeld	33 120 001	23 120 001
Sum annen langsiktig gjeld	94 572 705	171 888 454

Gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån som gjøres opp løpende ved realisering av boliger. Rammene på byggelånene utgjør pr 31.12.2022 NOK 75 620 000. Tilgjengelig kreditt er dermed pr årsslutt NOK 14 167 296.

Gjeld sikret ved pant

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 452 704	148 768 453
Pantsatte eiendeler:		
Kundefordringer	0	278 430
Eiendom	93 048 639	97 961 224
Varelager	10 445 281	100 883 697
Sum pantsatte eiendeler	103 493 920	199 123 350



Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Elektro AS	Aksjeeier	50 %
Gunvald Johansen Eiendom AS	Aksjeeier	50 %
Gunvald Johansen Bygg AS	Søsterselskap av aksjeeier	
Elektro Bodø AS	Datterselskap av aksjeeier	
Gunvald Johansen Support AS	Søsterselskap av aksjeeier	
Gunvald Johansen Handel AS	Søsterselskap av aksjeeier	
Nilsson AS	Datterselskap av aksjeeier	

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp
Entreprisekjøp fra Gunvald Johansen Bygg AS	22 046 123
Entreprisekjøp fra Elektro Bodø AS	8 453 728
Adm.tjenester fra Gunvald Johansen Support AS	167 457
Varer fra Gunvald Johansen Handel AS	3 246
Varer/tjenester fra Nilsson AS	22 427

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2022	2021
Kundefordringer	0	0
Leverandørgjeld	1 382	14 793 942
Sum	1 382	14 793 942

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BODØSJØVEIEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 900	1 000,0	2 900 000
Sum	2 900		2 900 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ELEKTRO AS	1 450	50,0	50,0
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS	1 450	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	2 900	100,0	100,0