



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 260 826
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BOB EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Nygårdsgaten 13/15 5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Harald Schjelderup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	1, 2	76 034 662	205 816 940
Andre driftsinntekter		256 100	284 959
Sum inntekter		76 290 762	206 101 899
Kostnader			
Prosjektkostnad	1, 2	74 856 998	167 166 328
Lønnskostnad	3	10 664 185	12 041 597
Ordinære avskrivninger	4	170 154	137 694
Andre driftskostnader	3	31 471 983	43 266 830
Sum kostnader		117 163 321	222 612 449
Driftsresultat		-40 872 559	-16 510 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		10 089 400	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	7 856 270	7 192 088
Annen renteinntekt		1 343 594	6 154 611
Andre finansinntekter		5 766	3 672
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	6	1 970 672	4 470 230
Sum finansinntekter		21 265 702	17 820 601
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	4 550 000	62 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	5 313 631	3 566 569
Annen rentekostnad		10 265 239	9 321 520
Andre finanskostnader		72	
Sum finanskostnader		20 128 942	74 888 089
Netto finans		1 136 759	-57 067 488
Resultat før skattekostnad		-39 735 799	-73 578 038
Skattekostnad på resultat	7	-9 501 530	-3 219 926
Årsresultat		-30 234 269	-70 358 112



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-30 234 269	-70 358 112
Totalresultat		-30 234 269	-70 358 112
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-30 234 269	-70 358 112
Sum overføringer og disponeringer		-30 234 269	-70 358 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	13 574 564	4 073 034
Sum immaterielle eiendeler		13 574 564	4 073 034
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4	3 727 999	2 172 425
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar o.l.	4	109 361	233 613
Sum varige driftsmidler		3 837 360	2 406 038
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5, 8	174 607 560	215 457 918
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	107 870 797	100 608 551
Investeringer i tilknyttet selskap	5	179 799 037	180 349 037
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 8	57 749 156	38 986 427
Investeringer i aksjer og andeler	5	27 182	27 182
Andre langsiktige fordringer	8	6 634 946	3 244 935
Sum finansielle anleggsmidler		526 688 678	538 674 050
Sum anleggsmidler		544 100 602	545 153 122
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekt	2, 8	74 008 530	263 493 058
Sum varer		74 008 530	263 493 058
Fordringer			
Kundefordringer	5	1 099 412	1 046 212
Andre kortsiktige fordringer	5	13 075 514	6 541 440
Krav på innbetaling av selskapskapital		70 560 829	
Sum fordringer		84 735 755	7 587 652
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	532 274	51 119 703
Sum investeringer		532 274	51 119 703
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 623 716	22 824 893
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 623 716	22 824 893
Sum omløpsmidler		161 900 274	345 025 306
SUM EIENDELER		706 000 876	890 178 428

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	50 000 000	50 000 000
Beholdning av egne aksjer	10	327 000 000	327 000 000
Overkurs	10	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	15 957 964	46 192 232
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		15 957 963	46 192 232

Sum egenkapital		421 184 164	451 418 432
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 850 000	156 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	80 000 000	66 011 091
Sum annen langsiktig gjeld		229 850 000	222 361 091

Sum langsiktig gjeld		229 850 000	222 361 091
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Konvertible lån		5 594 204	159 667 726
Leverandørgjeld		3 760 207	5 775 437
Betalbar skatt			
Skyldige offentlige avgifter		512 687	610 876
Annen kortsiktig gjeld		45 099 614	50 344 866
Sum kortsiktig gjeld		54 966 712	216 398 905
Sum gjeld		284 816 712	438 759 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		706 000 876	890 178 428



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

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

Til generalforsamlingen i BOB Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOB Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6V75D-ESUP4-PQQJN-XGQGS-IV9JW-U2L4Y



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 modifiserer 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.

Bergen
KPMG AS

Elisabet Ekberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6VT5D-ESUP4-PQ0IN-XGQ6S-IV9JW-U2L4Y



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."

Ekberg, Elisabet Helena

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2212657

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-15 11:56:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6VT5D-ESUP4-PQQJN-XGQGS-IV9JW-U2L4Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BOB Eiendomsutvikling AS
Organisasjonsnummer 990 260 826

Årsberetning 2024

Om virksomheten

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom, herunder deltakelse i andre selskaper som driver tilsvarende eller tilgrensede virksomhet. Driften skjer fra morselskapets kontorer i Bergen sentrum. BOB skal være en ledende bolig- og områdeutvikler. Vi skal bygge boliger av god kvalitet og utvikle trygge og attraktive nabolag til ulike kjøpegrupper.

2024 var et krevende år for selskapet. Et høyt rentenivå, kombinert med reguleringsprosesser som trekker ut i tid, medfører høye finanskostnader. I tillegg har etterspørselssiden for nyboliger fortsatt å være svak.

I 2024 ferdigstilte selskapet 36 boliger i Kuben i Damsgårdssundet. I tillegg ble 31 boliger i Vatletun byggetrinn 1 på Voss ferdigstilt. Sistnevnte er et samarbeidsprosjekt med tre andre eiere, hvor BOB Eiendomsutvikling AS eier 50 prosent.

Styret er opptatt av at det anskaffes og utvikles en tomteportefølje som gjør at BOB kontinuerlig har boliger under bygging og for salg, selv om det årlige antallet vil variere.

I Bergen tar reguleringsprosesser for lang tid og er preget av for høy usikkerhet, og det er derfor etablert flere arenaer mellom bransjen og Bergen kommune for å se på mulige forbedringstiltak. BOB skal opptre seriøst og tillitsskapende overfor reguleringsmyndigheter, men også kunne delta i samfunnsdebatten og være tydelig når tilretteleggingen fra det offentlige bør bli bedre.

Styret konstaterer at kombinasjonen av lange reguleringsprosesser, høye bygge kostnader og fortsatt høy rente setter lønnsomheten i prosjektene under press, og at det kan skje endringer både i prosjektportefølje og tidspunkt for utbygging i de ulike prosjekter.

Årsregnskapet

Selskapet har hatt en omsetning på NOK 76 290 762 i 2024. Årets resultat er et underskudd på NOK 30 234 269. NOK 30 234 269 overføres fra annen egenkapital.

Selskapets årsregnskap viser en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling per 31.12.24.

Samlet bokført verdi av selskapets eiendeler var ved utgangen av året NOK 706 000 876. Selskapet var ved utgangen av året finansiert med NOK 421 184 164 i egenkapital og NOK 229 850 000 i langsiktig gjeld samt NOK 54 966 712 i kortsiktig gjeld.

Kontantstrømanalyse


Netto kontantstrøm i BOB Eiendomsutvikling AS fra operasjonelle aktiviteter var i 2024 positiv med NOK 114 543 528 mot et negativt driftsresultat på NOK 40 872 559. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm kan i hovedsak forklares med ferdigstilling av boligprosjektet Kuben (i egenregi). Dette får likviditetseffekt ved ferdigstilling.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 for BOB Eiendomsutvikling AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Fremtidig utvikling

Selskapets ledelse vurderer utsiktene for selskapets videre drift og inntjening som gode, og mener at selskapet vil gi tilfredsstillende avkastning på investert kapital.

 BynQIUZ3kx-HJf8FL-21x



Finansiell risiko

Det er styrets oppfatning at selskapets markedsrisiko er knyttet til utbygging av boligprosjekter og tilknyttet næring. Selskapets kundemasse er bredt sammensatt.

Krevende økonomiske tider tilsier at det er risiko forbundet med selskapets eiendomsprosjekter. Selskapets lån er sikret med pant i faste eiendommer, i tillegg er aksjer i datterselskapene stilt som sikkerhet morselskapet. Lånene har hovedsakelig flytende rente. Selskapet er følgelig eksponert for risiko knyttet til endringer i rentemarkedet. Likviditetssituasjonen til i selskapet er tilfredsstillende, men er blitt strammere. Det arbeides kontinuerlig med å ha en tilfredsstillende likviditet. Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

Bærekraft og åpenhetsloven

BOBs samlede virksomhet ble i 2021 sertifisert som Miljøfyrtårn, og ble resertifisert i 2024. I tillegg har BOB de siste fire årene styrket sin bærekraftsrapportering.

BOB gjennomførte høsten 2024 dobbel vesentlighetsanalyse, og utarbeider bærekraftsrapport for 2024 basert på EUs CSRD-direktiv. Det er gjennomført gap-analyse med henblikk på å få oversikt over oppfyllelse av direktivkravene.

I henhold til åpenhetsloven gjennomfører BOB aktsomhetsvurderinger, som blant annet omfatter utvalgte leverandører til BOB. En aktsomhetsvurdering er en arbeidsmetode for å kartlegge, forebygge, gjøre rede for og følge opp hvordan faktiske og potensielle negative konsekvenser i verdikjeden skal håndteres.

Når man gjennomfører aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven, skal man fokusere på virksomheters påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, både i og utenfor virksomheten.

Det vises til BOBs nettsider bob.no for en samlet rapportering, inkludert bærekraft og åpenhetsloven.

Forurensing

Vår utbyggingsvirksomhet står for det største klimagassutslippet i BOB-konsernet. Byggebransjen står for en betydelig andel av verdens samlede CO₂-utslipp. Denne erkjennelsen er viktig i vårt viktige arbeid med klima- og miljørettede tiltak. Når det gjelder påvirkning på det ytre miljø for øvrig, arbeider vi systematisk med vår miljøfyrtårnsertifisering knyttet til dette.

For mer detaljer rundt BOBs klima- miljøpåvirkning, viser vi til vår bærekraftsrapport som er å finne på hjemmesidene bob.no.

Medarbeidere

Ved utgangen av 2024 var 7 personer fast ansatt i BOB Eiendomsutvikling, mot 6 personer på samme tidspunkt i 2023.

I 2024 var sykefraværet i BOB Eiendomsutvikling 5,19 % mot 4,6 % i 2023. Måltallet for sykefravær i BOB Eiendomsutvikling er et stabilt fravær under 4 %. I 2024 ble det gjennomført opplæring av verneombud, tillitsvalgte samt ledere og alle avdelinger i BOB i sykefraværsoppfølging med mål om å forebygge og redusere sykefravær i konsernet.

Arbeidsmiljø, HMS og etikk

Arbeidsmiljøet i BOB oppleves som godt. Arbeidsmiljøundersøkelsen i 2024 viste stabile resultater sammenliknet med tilsvarende undersøkelse i 2022, men også noen forbedringsområder. Å arbeide for et sikkert og godt fysisk, organisatorisk og psykososialt arbeidsmiljø er en kontinuerlig prosess. Det utarbeides handlingsplaner med utviklings- og bevaringsområder og konkrete tiltak for 2025.

Arbeidsmiljø- og HMS-arbeidet i 2024 har resultert i nye og helsefremmende arbeidsplasser for våre ansatte, samt en god oppfølging av arbeidsmiljø i våre byggeprosjekter.



Internt har vi lagt til rette for og motivert til en god meldekultur, og vi har delt ut forbedringspris for gode forslag som har kommet inn i løpet av året. For BOB Eiendomsutvikling ble det meldt inn 3 saker i 2024.

Kompetanseheving i HMS og ulike arbeidsmiljøtema har vært prioritert som forebyggende tiltak for både ansatte og ledere.

Det er ikke registrert noen arbeidsrelaterte personskader for BOB Eiendomsutvikling i 2024.

BOBs organisasjon skal være offensiv, profesjonell, engasjert og nyskapende. Vi skal være en virksomhet som er åpen, gjennom og handling inngir tillit, og opptrer i henhold til våre etiske retningslinjer. De etiske retningslinjene i BOB gjelder for tillitsvalgte, ledere og medarbeidere, og alle som opptrer på vegne av BOB.

Likestilling og diskriminering

BOB skal være en arbeidsplass som medarbeidere opplever som trygg og attraktiv, og der den enkeltes rettigheter blir ivaretatt på en skikkelig måte. Vi har nulltoleranse mot mobbing, diskriminering og trakassering. Alle ansatte har både rett og plikt til å varsle dersom de selv eller andre blir utsatt for denne typen behandling. Egne varslingsrutiner er innført.

BOB skal arbeide for likestilling mellom kjønnene og for et inkluderende arbeidsmiljø. BOB er kjent med formålet i likestillings- og diskrimineringsloven og tar hensyn til lovens formål i sin personalpolitikk. Overordnede retningslinjer for mangfold og likestilling ble vedtatt i 2021.

Alle medarbeidere skal ha muligheter til lønn- og karriereutvikling uavhengig av alder, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, legning, livssyn eller funksjonsevne. Konsernet skal aktivt stimulere til likestilt karrieremuligheter for begge kjønn.

BOB er omfattet av aktivitets- og redegjørelsesplikten (ARP), og en egen likestillingsredegjørelse publiseres på våre hjemmesider bob.no.

Styre- og ledelsesforsikring

Selskapet har tegnet styre- og ledelsesansvarsforsikring. Forsikringen omfatter nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, daglig leder samt ansatte som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar.

Bergen, 14. mars 2025
Styret i BOB Eiendomsutvikling AS

Harald Schjelderup, leder

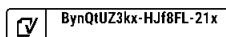
Lin Christin S. Hjelle

Roger Wessel

Signe-Laila Hamre

Lars C. Pedersen

Kjetil Myhren-Berge





Document history

COMPLETED BY ALL:
14.03.2025 14:25

SENT BY OWNER:
eirin drønen · 14.03.2025 08:22

DOCUMENT ID:
HJF8FL-21x

ENVELOPE ID:
BynQtUZ3kx-HJf8FL-21x

DOCUMENT NAME:
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-Bk-RwtU
Z2Jx.pdf
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rJ4jYLZ3
kx.pdf
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rkT_t8-nJ
l.pdf
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-ryjKtL-3y
e.pdf
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rybntU-2k
l.pdf
Årsberetning 2024 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-HybP9K8
Znyl.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Harald Schjelderup Harald.Schjelderup@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 08:34 14.03.2025 08:30	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/04/06) IP: 85.200.204.28
Kjetil Myhren-Berge kjetil.myhren-berge@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 08:40 14.03.2025 08:37	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 77/01/06) IP: 85.200.204.28
Signe Laila Hamre signe-laila.hamre@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 09:10 14.03.2025 09:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 58/11/23) IP: 85.200.204.28
Lin Christin Standal Hjelle lin.hjelle@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 13:20 14.03.2025 12:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/09/14) IP: 77.18.53.247
LARS CLEMENTSEN PEDERSEN lars.pedersen@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 14:06 14.03.2025 14:03	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/05) IP: 88.95.201.222
Roger Wessel roger.wessel@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 14:25 14.03.2025 14:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/06) IP: 77.16.41.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PAdES
sealed



No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed



Årsregnskap 2024

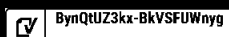
BOB Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 260 826



OFFENSIV | PROFESJONELL | ENGASJERT | NYSKAPENDE





BOB EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP


DRIFTSINNETEKTER OG -KOSTNADER	Note	2024	2023
Prosjektinntekter	1, 2	76 034 662	205 816 940
Andre driftsinntekter		256 100	284 959
Sum driftsinntekter		76 290 762	206 101 899
Prosjektkostnad	1, 2	74 856 998	167 166 328
Lønnskostnad	3	10 664 185	12 041 597
Ordinære avskrivninger	4	170 154	137 694
Andre driftskostnader	3	31 471 983	43 266 830
Sum driftskostnader		117 163 321	222 612 449
Driftsresultat		-40 872 559	-16 510 550
FINANSINNETEKTER OG -KOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		10 089 400	0
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	5	7 856 270	7 192 088
Renteinntekter		1 343 594	6 154 611
Andre finansinntekter		5 766	3 672
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	6	1 970 672	4 470 230
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	4 550 000	62 000 000
Rentekostnad til selskap i samme konsern	5	5 313 631	3 566 569
Rentekostnader		10 265 239	9 321 520
Andre finanskostnader		72	0
Resultat av finansposter		1 136 759	-57 067 488
Ordinært resultat før skattekostnad		-39 735 799	-73 578 038
Skattekostnad på resultat	7	-9 501 530	-3 219 926
Årets resultat		-30 234 269	-70 358 112
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		30 234 269	70 358 112
Sum overføringer		-30 234 269	-70 358 112



BOB EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	13 574 564	4 073 034
Sum immaterielle eiendeler		13 574 564	4 073 034
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter og bygninger	4	3 727 999	2 172 425
Driftsløsøre, inventar o.l.	4	109 361	233 613
Sum varige driftsmidler		3 837 360	2 406 038
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5, 8	174 607 560	215 457 918
Lån til foretak i samme konsern	5, 8	107 870 797	100 608 551
Investeringer i tilknyttet selskap	5	179 799 037	180 349 037
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 8	57 749 156	38 986 427
Investeringer i aksjer og andeler	5	27 182	27 182
Andre langsiktige fordringer	8	6 634 946	3 244 935
Sum finansielle anleggsmidler		526 688 678	538 674 050
Sum anleggsmidler		544 100 602	545 153 122
OMLØPSMIDLER			
PROSJEKTER			
Utviklingsprosjekt	2, 8	74 008 530	263 493 058
Sum varer		74 008 530	263 493 058
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	1 099 412	1 046 212
Andre kortsiktige fordringer	5	13 075 514	6 541 440
Konsernfordringer		70 560 829	0
Sum fordringer		84 735 755	7 587 652
INVESTERINGER			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6	532 274	51 119 703
Sum investeringer		532 274	51 119 703
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 623 716	22 824 893
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		2 623 716	22 824 893
Sum omløpsmidler		161 900 274	345 025 306
SUM EIENDELER		706 000 876	890 178 428

 BynQtUz3kk-BkVsfUWnyg



BOB EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE PR. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	50 000 000	50 000 000
Overkurs	10	327 000 000	327 000 000
Annen innskutt egenkapital	10	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	15 957 964	46 192 232
Sum opptjent egenkapital		15 957 963	46 192 232
Sum egenkapital		421 184 164	451 418 432
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	149 850 000	156 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	80 000 000	66 011 091
Sum langsiktig gjeld		229 850 000	222 361 091
KORTSIKTIG GJELD			
Prosjektfinansiering		5 594 204	159 667 726
Leverandørgjeld		3 760 207	5 775 437
Skyldige offentlige avgifter		512 687	610 876
Annen kortsiktig gjeld		45 099 614	50 344 866
Sum kortsiktig gjeld		54 966 712	216 398 905
Sum gjeld		284 816 712	438 759 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		706 000 876	890 178 428

Bergen, 14.03.2025
Styret i BOB Eiendomsutvikling AS

Harald Schjelderup
STYRELEDER


Signe Laila Hamre
NESTLEDER

Lin Christin Standal Hjelle
STYREMEDLEM

Roger Wessel
STYREMEDLEM

Kjetil Myhren-Berge
STYREMEDLEM

Lars Clementsen Pedersen
DAGLIG LEDER

 BynQtUz3kk-BkVsfUWnyg



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

BOB EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-39 735 799	-73 578 038
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-8 158 571	0
Ordinære avskrivninger		170 154	137 694
Nedskrivning anleggsmidler		4 550 000	62 000 000
Ending tomter, prosjekter m.m.		172 384 528	58 811 010
Endring i kundefordringer		-53 200	1 292 833
Endring i leverandørgjeld		-2 015 229	3 261 268
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-10 098 355	20 502 241
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		114 543 528	72 427 008
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 601 476	-2 226 851
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-1 980 000	-37 158 500
Lån til foretak i samme konsern og tilknyttet selskap		-35 166 046	144 234 265
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		52 558 101	15 911 070
Endring i markedsverdi på aksjer/andeler		-1 970 672	-4 470 230
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		11 839 907	116 298 754
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		29 500 000	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	13 011 091
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-22 011 091	-12 300 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-154 073 522	-187 804 754
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-146 584 613	-187 093 754
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-20 201 178	1 632 008
Beh. av kont. og kontantekv. ved per. begynnelse		22 824 893	21 192 886
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		2 623 716	22 824 894



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrøm

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

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

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

AKSJER OG ANDELER I TILKNYTTET SELSKAP OG DATTERSELSKAP

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

ANLEGGSKONTRAKTER / UTVIKLINGSPROSJEKTER

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med fortjeneste. Forventet fortjeneste inntektsføres i takt med prosjektets salgsgrad og ferdigstillelsesgrad. Egenregiprojekter er resultatført uten fortjeneste.

Ferdigstillelsesgraden beregnes i hovedsak basert på en vurdering av fysisk ferdigstillelsesgrad.

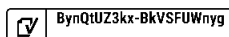
Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Det foretas avsetninger for kostnader som er forventet å påløpe på avsluttede byggeprosjekter basert på beste estimat på regnskapsavleggelsestidspunktet.

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.

GARANTIER OG REKLAMASJONER

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimatet beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garanti-reparasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.





PENSJONER

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

SKATT

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt / skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KONSERN

BOB Eiendomsutvikling AS er datterselskap i konsernet BOB BBL. Selskapet benytter de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Regnskapet til BOB Eiendomsutvikling AS inngår i konsernregnskapet til BOB BBL. Konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets forretningsadresse i Bergen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom med videre, samt investering i andre selskaper som driver tilsvarende virksomhet. Selskapets marked er Bergen og omegn.

Note 2 Utviklingsprosjekt

Utviklingsprosjekter består av tomter og boliger under bygging. Tomter hvor bygging ikke er påbegynt er bokført til anskaffelseskost for tomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter.

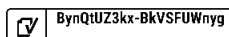
Prosjekter under oppføring presenteres etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Verdien av prosjektene er målt opp mot påregnelig salgspris etter fradrag for salgskostnader og eventuell nedskrivning.

Av bokført beløp på kr 74 008 530,- består 19 143 697,- av tomter og kr 54 864 833,- av egenregiprosjekter. Per 31.12.2024 er det ingen prosjekt under oppføring.

Tilleggsvederlag vedrørende kjøp av eiendom i Angelvik beregnes ut fra bebygget areal ved salg. Tomteområdet er ikke planlagt og prosjektert ved utgangen av 2024, estimat for tilleggsvederlaget er følgelig ikke gjort.

Tilleggsvederlaget er begrenset oppad til kr 26 000 000,-.

Prosjekter under oppføring	31.12.2024	31.12.2023
Påløpte kostander på prosjekt under bygging	0	172 151 637
+ Opptjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	0	17 100 000
- Forskuddsbetaling fra kunder på prosjekter under bygging	0	-16 485 000
Sum bokført verdi inngår i utviklingsprosjekt	0	172 766 637





Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	7 736 328	8 463 866
Arbeidsgiveravgift	1 417 303	1 571 768
Pensjonskostnad	1 172 719	1 018 113
Andre lønnskostnader	337 836	987 850
Sum	10 664 185	12 041 597

Selskapet har i 2024 sysselsatt 7 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

De som er ansatt i dette selskapet inngår i pensjonsordningen til konsernet BOB BBL.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 171 769	0
Annen godtgjørelse	19 999	0
Sum	2 191 768	0


REVISOR

Kostnadsført honorar til KPMG AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2024
Lovpålagt revisjon	466 470
Andre rådgivningstjenester	500 480

Note 4 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar ol	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	2 186 825	421 262	2 608 087
Tilgang driftsmidler	1 601 476	0	1 601 476
= Anskaffelseskost 31.12.24	3 788 301	421 262	4 209 563
Akk. avskrivning 31.12.	60 302	311 901	372 203
= Sum akk. av- og nedskrivning	60 302	311 901	372 203
Årets avskrivninger	45 902	124 252	170 154
= Balanseført pr 31.12.	3 727 999	109 361	3 837 360
Økonomisk levetid	50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan (lineær)	2,0%	20-33,3%	

 BynQtUz3kk-BkVsfUWnyg



Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaff år	Forr.- kontor	Eierand/ stemmer	Selskapets egenkap. (100%)	Selskapets resultat (100%)
BOB Boligutleie AS	2015	Bergen	100,0%	40 954 181	1 715 427
BOB Parkering AS	2016	Bergen	100,0%	908 510	-188 903
Damsgårdsveien 59 AS	2019	Bergen	100,0%	6 173 510	-2 473 660
Solsiden Førde AS	2019	Bergen	100,0%	-1 952 526	-252 687
Søreidepollen BB2 AS	2021	Bergen	100,0%	-440 222	-399 328
Murihagen Burettslag	2021	Førde	100,0%	249 217	-23 729
Birkeveien Borettslag	2024	Bergen	100,0%	116 916	-57 300
Kanalveien 90 AS	2017	Bergen	50,0%	-15 523 471	-16 660 100
Conrad Mohrs Veg 15 AS	2019	Bergen	77,5%	-350 952	-12 736 508
Campus Voss AS*	2020	Voss	50,0%	-9 289 492	-1 580 412
Visuado AS*	2019	Bergen	8,0%	16 271 871	-21 520 062
Signaturhagen Skjold AS**	2022	Bergen	50,0%	9 426 545	-1 156 698
FB40 Holding AS**	2022	Bergen	50,0%	91 530 854	-2 629 470
Prosjekt Kystby AS**	2022	Bergen	50,0%	34 875 115	-2 587 774

*Tall per 31.12.2023

**Foreløpige og ureviderte tall per 31.12.2024

Investeringene i Damsgårdsveien 59 AS og Solsiden Førde AS ble til sammen nedskrevet med kr 62 000 000 i 2023. Investering i aksjer og aksjonærlån til Campus Voss AS ble nedskrevet med til sammen kr 4 550 000 i 2024

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Lån til foretak i samme konsern	
	2024	2023
Konsernselskaper	107 870 797	100 608 551
Tilknyttede selskaper	57 749 156	38 986 427
Sum	165 619 953	139 594 978


Motpart	Øvrig langsiktig gjeld	
	2024	2023
Konsernselskaper	80 000 000	66 011 091
Sum	80 000 000	66 011 091

Motpart	Kortsiktige fordringer	
	2024	2023
Konsernselskaper	1 930 829	0
Sum	1 930 829	0

Motpart	Kortsiktig gjeld	
	2024	2023
Konsernselskaper	11 930 829	7 100 000
Sum	11 930 829	7 100 000

Bokførte renteinntekter til selskap i samme konsern utgjør kr 4 916 860,- i 2024.

Bokførte rentekostnader til selskap i samme konsern utgjør kr 5 313 631,- i 2024.

 BynQtUz3kk-BkVsfUWnyg



Note 6 Finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.2024	Urealisert gevinst/tap
Aksjer	0	0	0
Obligasjoner	18 000	18 102	102
Hedgefond	293 857	446 299	152 442
Pengemarked/bank	67 874	67 874	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	379 731	532 274	152 543

Selskapets finansielle omløpsmidler forvaltes av eksternt porteføljeforvalter, Formue AS.

Note 7 Skatt

Skattekostnad består av følgende poster:

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skattefordel	-9 501 530	-3 219 926
Skattekostnad ordinært resultat	-9 501 530	-3 219 926

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-39 735 799	-73 578 038
Permanente forskjeller	-3 452 977	58 942 013
Endring i midlertidige forskjeller	28 561 744	32 942 313
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-18 306 289
Skattepliktig inntekt	-14 627 031	0

Utsatt skatt/ skattefordel

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Midlertidig forskjeller er knyttet til følgende poster:

	2024	2023	Endring
Driftsmidler	20 037	60 013	39 976
Utviklingsprosjekt	9 489 988	36 518 194	27 028 207
Fordringer	-2 500 000	0	2 500 000
Saldo på gevinst- og tapskonto	766 379	957 973	191 595
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-17 802 862	-19 000 895	-1 198 033
Sum	-10 026 459	18 535 285	28 561 744
Akkumulert fremførbart underskudd	-51 676 107	-37 049 075	14 627 031
Grunnlag for utsatt skattefordel	-61 702 565	-18 513 790	43 188 776
Utsatt skattefordel (22 %)	-13 574 564	-4 073 034	9 501 531



Note 8 Fordringer, langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2024	2023
Fordringer som forfaller mer enn ett år etter utgangen av regnskapsåret		
Lån til foretak i samme konsern	107 870 797	100 608 551
Lån til tilknyttede selskaper	57 749 156	38 986 427
Andre langsiktige fordringer	6 634 946	3 244 935
Sum	172 254 899	142 839 913

Langsiktig gjeld som forfaller mer enn fem år etter utgangen av regnskapsåret

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	0	0

Eiendommene som eies av datterselskapene, Damsgårdsveien 59 AS og Solsiden Førde AS er stilt som sikkerhet for lån til kredittinstitusjoner som andre selskaper i konsernet BOB BBL har.

Eiendom gnr 158, bnr 882 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 5 MNOK.

Eiendom som datterselskapet Søreidepollen BB2 AS eier er stilt som sikkerhet med inntil 4,35 MNOK.

Eiendom som datterselskapet BOB Boligutleie AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 253 MNOK.

Eiendom som datterselskapet Damsgårdsveien 59 AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 170,9 MNOK.

Eiendom som datterselskapet Solsiden Førde AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 25 MNOK.

Aksjer i Kanalveien 90 AS, Conrad Mohrs veg 15 AS og FB40 Holing AS er stilt som sikkerhet for lån i nevnte selskaper.

Selskapets eiendom i Angelvik er stilt som sikkerhet overfor Brattholmen Eiendomsselskap AS som sikkerhet for fremtidig tilleggsvederlag med en ramme på kr 26 MNOK.

Brutto investerte kostnader på pantsatte prosjekter og tomter utgjør kr 391 334 999,-.

Kausjonsforpliktelse pålydene kr 24 MNOK for låntaker BOB Parkering AS, kr 30 MNOK for låntaker Conrad Mohrs Veg 15 AS, kr 76 MNOK for låntaker Damsgårdsveien 59 AS, KR 2,5 MNOK for Signaturhagen Skjold AS.

BOB EU har ytt ansvarlig lån til FB40 Holding AS på kr 6,8 MNOK.

Note 9 Aksjonærer


AKSJEKAPITALEN I BOB EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	50 000	50 000 000
Sum	1 000		50 000 000

AKSJONÆRER

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BOB BBL	1 000	100,0	100,0

 BynQtUz3kk-BkVsfUWnyg



Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	50 000 000	327 000 000	28 226 200	46 192 232	451 418 432
Årets resultat				-30 234 269	-30 234 269
Pr 31.12.2024	50 000 000	327 000 000	28 226 200	15 957 963	421 184 164

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Etter styrets oppfatning har det ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig effekt på årsregnskapet med noter for 2024 slik det foreligger.



COMPLETED BY ALL:
14.03.2025 14:24

SENT BY OWNER:
eirin drønen · 14.03.2025 08:22

DOCUMENT ID:
BkVSFUWnyg

ENVELOPE ID:
BynQtUZ3kx-BkVSFUWnyg

Document history

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf
12 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-Bk-RwtU
Z2Jx.pdf
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rJ4jYLZ
3kx.pdf
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rkT_t8-n
Jl.pdf
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-ryjKtL-3y
e.pdf
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-rybntU-2
kl.pdf
Årsregnskap 2024 - BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-HybP9K
8Znyl.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Harald Schjelderup Harald.Schjelderup@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 08:32 14.03.2025 08:30	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/04/06) IP: 85.200.204.28
Kjetil Myhren-Berge kjetil.myhren-berge@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 08:39 14.03.2025 08:37	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 77/01/06) IP: 85.200.204.28
Signe Laila Hamre signe-laila.hamre@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 09:09 14.03.2025 09:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 58/11/23) IP: 85.200.204.28
Lin Christin Standal Hjelle lin.hjelle@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 13:19 14.03.2025 12:07	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/09/14) IP: 77.18.53.247
LARS CLEMENTSEN PEDERSEN lars.pedersen@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 14:05 14.03.2025 14:03	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/05) IP: 88.95.201.222
Roger Wessel roger.wessel@bob.no	Signed Authenticated	14.03.2025 14:24 14.03.2025 14:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/06) IP: 77.16.41.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed



No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
sealed