



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter	1		
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	745 466	58 616
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		447 450	450 381
Sum kostnader		<b>1 192 915</b>	<b>508 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 192 915</b>	<b>-508 996</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		84 841	204 008
Sum finansinntekter		<b>84 841</b>	<b>204 008</b>
Annen rentekostnad		4 162 513	3 821 461
Sum finanskostnader		<b>4 162 513</b>	<b>3 821 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 077 672</b>	<b>-3 617 453</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 270 587</b>	<b>-4 126 449</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 159 529	-952 701
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 111 058	-3 173 748
Sum overføringer og disponeringer		<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	91 609 241	91 609 241
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4, 7	<b>91 609 241</b>	<b>91 609 241</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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		1 151 518	1 295 458
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 151 518</b>	<b>1 295 458</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 760 759</b>	<b>92 904 699</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7	<b>14 902 062</b>	<b>14 902 062</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8		
Andre kortsiktige fordringer		12 263	12 263
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 263</b>	<b>12 263</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 788 800	2 103 374
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 788 800</b>	<b>2 103 374</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		16 703 125	17 017 700
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 463 884</b>	<b>109 922 398</b>

### 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
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 998 500</b>	<b>4 998 500</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		2 793 425	6 904 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 793 425</b>	<b>6 904 483</b>

<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>7 791 925</b>	<b>11 902 983</b>
------------------------	---	------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	611 256	1 770 785
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>611 256</b>	<b>1 770 785</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 662 582	61 669 408
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		38 120 001	33 120 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>99 782 583</b>	<b>94 789 409</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 393 839</b>	<b>96 560 194</b>
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	253 144	335 281
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 024 976	1 123 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 278 120</b>	<b>1 459 221</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		101 671 959	98 019 415
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 463 884</b>	<b>109 922 398</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 444071

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 14.05.2025

#### 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 2024: Årsregnskap 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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 992 394 668  
BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter	1		
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	745 466	58 616
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		447 450	450 381
Sum kostnader		1 192 915	508 996
<b>Driftsresultat</b>		-1 192 915	-508 996
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		84 841	204 008
Sum finansinntekter		84 841	204 008
Annen rentekostnad		4 162 513	3 821 461
Sum finanskostnader		4 162 513	3 821 461
<b>Netto finans</b>		-4 077 672	-3 617 453
<b>Resultat før skattekostnad</b>		-5 270 587	-4 126 449
Skattekostnad på resultat	5	-1 159 529	-952 701
<b>Årsresultat</b>	6	-4 111 058	-3 173 748
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		-4 111 058	-3 173 748
<b>Totalresultat</b>		-4 111 058	-3 173 748
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-4 111 058	-3 173 748
Sum overføringer og disponeringer		-4 111 058	-3 173 748



Organisasjonsnr: 992 394 668  
BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	91 609 241	91 609 241
Maskiner og anlegg	4		
Skip og flytende			
installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	4		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 7</b>	<b>91 609 241</b>	<b>91 609 241</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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		1 151 518	1 295 458
<b>Sum finansielle</b>		<b>1 151 518</b>	<b>1 295 458</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 760 759</b>	<b>92 904 699</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2, 7	14 902 062	14 902 062
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8		
Andre kortsiktige			
fordringer		12 263	12 263
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 263</b>	<b>12 263</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		1 788 800	2 103 374
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>1 788 800</b>	<b>2 103 374</b>
<b>kontanter og lignende</b>			



Sum omløpsmidler		16 703 125	17 017 700
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>109 463 884</b>	<b>109 922 398</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	2 900 000	2 900 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		2 098 500	2 098 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 998 500</b>	<b>4 998 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 793 425	6 904 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 793 425</b>	<b>6 904 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7 791 925</b>	<b>11 902 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	611 256	1 770 785
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>611 256</b>	<b>1 770 785</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 662 582	61 669 408
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld		38 120 001	33 120 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>99 782 583</b>	<b>94 789 409</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 393 839</b>	<b>96 560 194</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	253 144	335 281
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 024 976	1 123 940
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 278 120</b>	<b>1 459 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 671 959</b>	<b>98 019 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>109 463 884</b>	<b>109 922 398</b>



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.



	BankID Signing Jørn Vidar Johansen 2025-05-06
	BankID Signing Daniel Mathisen 2025-05-06
	BankID Signing Einar Jørgensen 2025-05-06
	BankID Signing Andreas Johansen 2025-05-06



# Årsregnskap 2024

## Bodøsjøveien Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 992 394 668



## Årsberetning 2024 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. Etterspørselen etter nye boliger har stanset opp som følge av sterk prisvekst og betydelig økning i rentenivået. Oppstart av videre utbygging er derfor satt på vent.

### 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 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -4 111 058 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	4 111 058

## KONTANTSTRØM

I 2023 og 2024 har det ikke vært solgt boliger, kontantstrømmen for 2024 er preget av belastning av renter på byggelån. For å dekke rentene på byggelånet er det mottatt lån fra aksjonærene. Etter at opprinnelig bebyggelse er revet, så er det ikke bli aktivert byggelånsrenter knyttet til de neste delene av utbyggingene. Eierne styrket likviditeten med å øke sine innlån til selskapet med kr 5.000.000,- i 2024.

## 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/](http://www.elektro.no/om-elektrogruppen/apenhetsloven/)) og Gunvald Johansen konsernet ([www.gj.no/etiske-retningslinjer](http://www.gj.no/etiske-retningslinjer)).

Styret i Bodøsjøveien Eiendom AS

Jørn-Vidar Johansen  
styreleder

Einar Jørgensen  
styremedlem

Andreas Mengkrogen Johansen  
styremedlem

Daniel Mathisen  
styremedlem



## RESULTATREGNSKAP

### BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Varekostnad	2	745 466	58 616
Annen driftskostnad		447 450	450 381
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 192 915</b>	<b>508 996</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 192 915</b>	<b>-508 996</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		84 841	204 008
Annen rentekostnad		4 162 513	3 821 461
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 077 672</b>	<b>-3 617 453</b>
Resultat før skattekostnad		-5 270 587	-4 126 449
Skattekostnad på resultat	5	-1 159 529	-952 701
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		4 111 058	3 173 748
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 111 058</b>	<b>-3 173 748</b>



### BALANSE

#### BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	91 609 241	91 609 241
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>4, 7</b>	<b>91 609 241</b>	<b>91 609 241</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer		1 151 518	1 295 458
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 151 518</b>	<b>1 295 458</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 760 759</b>	<b>92 904 699</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 7	14 902 062	14 902 062
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		12 263	12 263
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 263</b>	<b>12 263</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 788 800	2 103 374
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 703 125</b>	<b>17 017 700</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>109 463 884</b>	<b>109 922 398</b>



## BALANSE

### BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	9	2 900 000	2 900 000
Overkurs		2 098 500	2 098 500
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>4 998 500</strong>	<strong>4 998 500</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		2 793 425	6 904 483
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>2 793 425</strong>	<strong>6 904 483</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>6</strong>	<strong>7 791 925</strong>	<strong>11 902 983</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	5	611 256	1 770 785
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	61 662 582	61 669 408
Øvrig langsiktig gjeld		38 120 001	33 120 001
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>	<strong>7</strong>	<strong>99 782 583</strong>	<strong>94 789 409</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	8	253 144	335 281
Annen kortsiktig gjeld		1 024 976	1 123 940
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 278 120</strong>	<strong>1 459 221</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>101 671 959</strong>	<strong>98 019 415</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>109 463 884</strong>	<strong>109 922 398</strong>

Styret i Bodøsjøveien Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Jørn-Vidar Johansen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Einar Jørgensen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Mengkrogen Johansen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Daniel Mathisen  
styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### BODØSJØVEIEN EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-5 270 587	-4 126 449
Endring i varelager		0	-4 456 781
Endring i leverandørgjeld		-82 137	-3 970 442
Endring i andre tidsavgrensningsposter		44 976	-1 107 265
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-5 307 748</b>	<b>-13 660 937</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		5 000 000	216 703
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		6 826	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>4 993 174</b>	<b>216 703</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-314 574	-13 444 234
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		2 103 374	15 547 608
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 788 800</b>	<b>2 103 374</b>



## Regnskapsprinsipper

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

Som følge av at selskapet inngår som tilknyttet selskap i 2 ulike konsern, så er regnskapet avlagt etter reglene for øvrige foretak.

## 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.

## INNETEKTER

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

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det har ikke vært ferdigstilt boliger i 2023 eller 2024, og det er derfor heller ikke inntekter knyttet til salg av slike.

### Note 2 Varer

<b>Varelager</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lager av varer under tilvirkning	14 902 062	14 902 062
<b>Sum varelager</b>	<b>14 902 062</b>	<b>14 902 062</b>
Lager vurdert til anskaffelseskost	14 902 062	14 902 062

Av samlet varelagerverdi for Bodøsjøveien Eiendom AS pr. 31.12.2024 er hele beholdningen vurdert til anskaffelseskost. Tilgang i 2023 omfattet kostnader ved riving av gjenværende gammel bygningsmasse.

Pr. 31.12.2024 inngår hele varelageret i pantegrunlaget som sikkerhet knyttet til byggelånene som selskapet har.



## Note 3 Lønnskostnader

Bodøsjøveien Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Ytelser til revisor; (beløp inkl mva)

	2024	2023
Revisjonstjenester	45 938	56 825
Skattemessig bistand	0	0
Attestasjoner	0	0
Rådgivningstjenester	0	0
SUM	45 938	56 825

## Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	102 005 282	102 005 282
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>102 005 282</b>	<b>102 005 282</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	10 396 041	10 396 041
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>91 609 241</b>	<b>91 609 241</b>

Opprinnelig kostpris omfattet også bygninger som frem til 2022 var utleid. I denne perioden er det foretatt avskrivninger på bygningene. Alle bygningene er nå revet, så gjenværende saldo er tilordnet tomten, og avskrives ikke.



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-1 159 529	-952 701
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 159 529</b>	<b>-952 701</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 270 587	-4 126 449
Permanente forskjeller	0	-204 008
Endring i midlertidige forskjeller	-1 872 173	-2 299 528
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-7 142 761</b>	<b>-6 629 986</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-5 270 587	-4 126 449
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 159 529	-907 819
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-44 882
<b>Sum</b>	<b>-1 159 529</b>	<b>-952 701</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	23,1 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	50 095 553	49 802 595	-292 958
Gevinst – og tapskonto	-6 316 862	-7 896 078	-1 579 216
<b>Sum</b>	<b>43 778 691</b>	<b>41 906 518</b>	<b>-1 872 173</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-41 000 256	-33 857 496	7 142 761
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>2 778 435</b>	<b>8 049 022</b>	<b>5 270 587</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>611 256</b>	<b>1 770 785</b>	<b>1 159 529</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	2 900 000	2 098 500	6 904 483	11 902 983
Årets resultat			-4 111 058	-4 111 058
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>2 900 000</b>	<b>2 098 500</b>	<b>2 793 425</b>	<b>7 791 925</b>



## Note 7 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	38 120 001	33 120 001
<b>Sum</b>	<b>38 120 001</b>	<b>33 120 001</b>

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

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 662 582	61 669 408
Annen langsiktig gjeld	38 120 001	33 120 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>99 782 583</b>	<b>94 789 409</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner er byggelån som gjøres opp løpende ved realisering av boliger. Rammene på byggelånene utgjør pr 31.12.2024 NOK 75 620 000. Tilgjengelig kreditt er dermed pr årsslutt NOK 13 957 418.

	2024	2023
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 662 582	61 669 408
<b>Pantsatte eiendeler:</b>		
Kundefordringer	0	0
Eiendom	91 609 241	91 609 241
Varelager	14 902 062	14 902 062
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>106 511 303</b>	<b>106 511 303</b>



## 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 2024:

	Beløp
Entrepriekjøp fra Gunvald Johansen Bygg AS	115 875
Adm.tjenester fra Gunvald Johansen Support AS	136 592

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

	2024	2023
Kundefordringer	0	0
Leverandørgjeld	252 467	141 807
<b>Sum</b>	<b>252 467</b>	<b>141 807</b>

## 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
<b>Sum</b>	<b>2 900</b>		<b>2 900 000</b>

### 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
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 900</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



KPMG AS  
Jernbaneveien 100  
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 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for 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 ikke øvrig informasjon.

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

### 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 interkontroll 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
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 0EK3F-HYDF1-9T1ZX-2HZA4-DJYAT-9IRW0



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 regnskapsestimaterne 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

KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkelt: 0EK3F-HYDF1-9T1ZX-2HZA4-DUYA1-9IRW0



# 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."

## Meidelsen, Kirsti H R

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-09 07:58:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEK3F-HYDF1-9TTZX-2HZA4-DJYAT-9IRW0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.