



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 897 083 612  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Jektløpet 79  
7900 RØRVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: per-erik@norbolig.no  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 29.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum leieinntekter		9 882 642	9 141 604
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 882 642</b>	<b>9 141 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	138 381	71 343
Avskrivning	3	1 226 000	1 230 200
Annen driftskostnad	2	3 786 084	3 069 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 150 465</b>	<b>4 370 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 732 177</b>	<b>4 770 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		35	1 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35</b>	<b>1 028</b>
Annen finanskostnad		3 164 288	3 489 339
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 164 288</b>	<b>3 489 339</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 164 253</b>	<b>-3 488 311</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 567 924</b>	<b>1 282 389</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	609 602	543 490
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	958 322	738 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og boligeiendommer	3	130 445 000	131 630 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	81 300	122 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>130 526 300</b>	<b>131 752 300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>130 526 300</b>	<b>131 752 300</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		150 343	-30 375
Andre fordringer		254 841	239 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>405 184</b>	<b>209 423</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	6	<b>2 056 425</b>	<b>2 327 811</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 461 609</b>	<b>2 537 234</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 987 909</b>	<b>134 289 534</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	10 612 716	10 612 716
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 612 716</b>	<b>10 612 716</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 346 195	4 387 873



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 346 195</b>	<b>4 387 873</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 958 911</b>	<b>15 000 589</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	115 060 368	117 384 344
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 060 368</b>	<b>117 384 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>115 060 368</b>	<b>117 384 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		282 215	938 124
Betalbar skatt	4	609 602	543 490
Skyldige offentlige avgifter	6	3 609	1 836
Annen kortsiktig gjeld		1 073 204	421 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 968 630</b>	<b>1 904 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 028 998</b>	<b>119 288 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 987 909</b>	<b>134 289 534</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 260662

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 897 083 612  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Jektløpet 79  
7900 RØRVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: per-erik@norbolig.no  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 897 083 612  
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum leieinntekter		9 882 642	9 141 604
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 882 642</b>	<b>9 141 604</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	138 381	71 343
Avskrivning	3	1 226 000	1 230 200
Annen driftskostnad	2	3 786 084	3 069 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 150 465</b>	<b>4 370 904</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 732 177</b>	<b>4 770 700</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		35	1 028
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35</b>	<b>1 028</b>
Annen finanskostnad		3 164 288	3 489 339
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 164 288</b>	<b>3 489 339</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 164 253</b>	<b>-3 488 311</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	609 602	543 490
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	958 322	738 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>958 322</b>	<b>738 899</b>



Organisasjonsnr: 897 083 612  
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og boligeiendommer	3	130 445 000	131 630 000
Inventar, utstyr, verktøy ol.	3	81 300	122 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>130 526 300</b>	<b>131 752 300</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>130 526 300</b>	<b>131 752 300</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		150 343	-30 375
Andre fordringer		254 841	239 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>405 184</b>	<b>209 423</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6	2 056 425	2 327 811
--	---	-----------	-----------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 461 609</b>	<b>2 537 234</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 987 909</b>	<b>134 289 534</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	10 612 716	10 612 716
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 612 716</b>	<b>10 612 716</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 346 195	4 387 873
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 346 195</b>	<b>4 387 873</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15 958 911</b>	<b>15 000 589</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	115 060 368	117 384 344
-----------------------------------	---	-------------	-------------



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 060 368</b>	<b>117 384 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>115 060 368</b>	<b>117 384 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		282 215	938 124
Betalbar skatt	4	609 602	543 490
Skyldige offentlige avgifter	6	3 609	1 836
Annen kortsiktig gjeld		1 073 204	421 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 968 630</b>	<b>1 904 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 028 998</b>	<b>119 288 945</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 987 909</b>	<b>134 289 534</b>



Organisasjonsnr: 897 083 612  
BOLIG OG EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	19874.00	534.00	10612716.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Norbolig Holding AS	10092.00	50.78%	Ordinære aksjer
Trekon AS	5782.00	29.09%	Ordinære aksjer
Kjøpmannsgata 7 AS	2000.00	10.06%	Ordinære aksjer
Elcom AS	2000.00	10.06%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	19874.00	100.00%	

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Bolig og Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter inntektføres den perioden inntekten gjelder, i samsvar med inngåtte leieavtaler.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for kr. 35.000,- i avsetning til forventet tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fra og med år 2017 har det vært gjennomført ordinære avskrivninger på boligeiendommene. I tillegg er disse nedskrevet med tilskuddsmidler fra Husbanken.

##### *Fortsatt drift*

Det har vært god etterspørsel etter bolig i løpet av året og selskapet har hatt lite vakanse. Selskapet har ikke bokført tap på fordringer i 2021. Etter styrets oppfatning er forutsetningene om fortsatt drift til stede og årsregnskapet er avgitt under denne forutsetningen.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har hatt 1 fast ansatt i 10 % stilling i regnskapsåret. Selskapet har derfor ikke plikt til å etablere pensjonsordning i hht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt kr. 90.000,- i godtgjørelse til styrets medlemmer.

Revisor har fått utbetalt kr. 25.000,- inkl. merverdavgift for revisjon. Det er ikke utbetalt honorar til revisor for annen bistand.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer og tomter	Inventar, utstyr, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	136 172 433	888 367	137 060 800
Anskaffelseskost 31.12.	136 172 433	888 367	137 060 800
Akk.avskrivning 31.12.	-5 727 433	-807 067	-6 534 500
Balanseført pr. 31.12.	130 445 000	81 300	130 526 300
Årets avskrivninger	1 185 000	41 000	1 226 000

---



## Bolig og Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	609 602	543 490
Årets totale skattekostnad	<u>609 602</u>	<u>543 490</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 567 924	1 282 389
Permanente forskjeller	10 259	104
Endring i midlertidige forskjeller	1 192 737	1 187 917
Årets skattegrunnlag	<u>2 770 920</u>	<u>2 470 410</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	609 602	543 490
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-5 772 433	-4 579 696
Utestående fordringer	-35 000	-35 000
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 807 433</u>	<u>-4 614 696</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-5 807 433	-4 614 696
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.21	10 612 716	4 387 873	15 000 589
Årsresultat	0	958 322	958 322
<u>Egenkapital 31.12.21</u>	<u>10 612 716</u>	<u>5 346 195</u>	<u>15 958 911</u>

#### Note 6 - Bankinnskudd

Selskapet har innestående kr. 3.184,- på bundet bankkonto til dekning av skyldig forskuddstrekk for 6. termin 2021.



## Bolig og Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	19 874	534	10 612 716

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

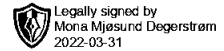
	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Norbolig Holding AS	10 092	50,78 %	50,78 %
Trekon AS	5 782	29,09 %	29,09 %
Kjøpmannsgata 7 AS	2 000	10,06 %	10,06 %
Elcom AS	2 000	10,06 %	10,06 %
<b>Sum</b>	<b>19 874</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjon	115 060 368	117 384 344

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Boligeiendommer og tomter	130 445 000	131 630 000
Kundefordringer	150 343	122 803
<b>Sum</b>	<b>130 595 343</b>	<b>131 752 803</b>

Av denne gjelda forfaller 102,1 mill. til betaling etter 5 år fra balansedato.



Tel: 91 54 42 05  
Tel: 90 88 59 25  
Tel: 93 45 89 98  
od@drevisjon.no  
mm@drevisjon.no  
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS  
Havnegata 3  
7900 Rørvik  
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA  
[www.drevisjon.no](http://www.drevisjon.no)

Til generalforsamlingen i Bolig og Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bolig og Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 958 322. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Rørvik, 31. mars 2022  
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)