



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 688 589
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kolbotnveien 14
1410 KOLBOTN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Paal Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter fra eiendomsutvikling	2,12	376 687 740	412 991 814
Leieinntekter		1 607 744	993 240
Annen driftsinntekt	2	963 755	77 263
Sum inntekter	14	379 259 239	414 062 317
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		50 563 644	-688 437
Varekostnad	3	289 304 421	364 943 888
Lønnskostnad	3,4	16 822 023	17 224 067
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 614 165	1 764 906
Annen driftskostnad	2,3,4	7 494 624	7 161 285
Sum kostnader		365 798 877	390 405 709
Driftsresultat		13 460 362	23 656 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		526 772	234 848
Annen finansinntekt		349 282	243 291
Sum finansinntekter		876 054	478 139
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	15	898 369	40 951
Annen rentekostnad		58 695	632
Annen finanskostnad		434 939	23 937
Sum finanskostnader		1 392 003	65 520
Netto finans		-515 949	412 619
Ordinært resultat før skattekostnad		12 944 413	24 069 227
Skattekostnad på ordinært resultat	16	3 278 704	5 461 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 665 709	18 608 198
Årsresultat		9 665 709	18 608 198



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		-7 800 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 865 709	18 608 198
Sum overføringer og disponeringer	6	9 665 709	18 608 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	7	1 700	8 300
Sum immaterielle eiendeler		1 700	8 300
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,10	3 306 647	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	11 844 683	9 170 283
Sum varige driftsmidler	7	15 151 330	9 170 283
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		50 000
Lån til foretak i samme konsern	2,8,10	61 535 316	57 277 368
Sum finansielle anleggsmidler		61 535 316	57 327 368
Sum anleggsmidler		76 688 346	66 505 951
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	10,11	53 094 236	103 657 880
Sum varer		53 094 236	103 657 880
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 773 063	812 450
Opptjent ikke fakturert	12	257 259 800	343 416 923
Andre fordringer	8	1 587 374	1 834 845
Konsernfordringer	2	19 332 556	10 000 000
Sum fordringer	10	279 952 793	356 064 218
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10,15	3 990 658	4 621 095
Andre finansielle instrumenter	10	150 030	150 030
Sum investeringer		4 140 688	4 771 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,13	20 390 888	18 402 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 390 888	18 402 126
Sum omløpsmidler		357 578 605	482 895 349
SUM EIENDELER		434 266 951	549 401 300
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		34 554 325	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		43 554 325	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 567 110	66 701 401
Sum opptjent egenkapital		68 567 110	66 701 401
Sum egenkapital	6	112 121 435	110 255 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	16	8 210 190	14 550 216
Sum avsetninger for forpliktelser		8 210 190	14 550 216
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		8 210 190	14 550 216
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	268 622 541	316 584 168
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tomtelån	10		95 000 000
Leverandørgjeld	2	7 618 067	3 970 578
Betalbar skatt	16	7 418 730	3 319 397
Skattetrekk og andre trekk		3 130 091	3 839 038
Kortsiktig konserngjeld	2	10 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	3,12	17 145 896	1 882 177
Sum kortsiktig gjeld		313 935 325	424 595 358
Sum gjeld		322 145 515	439 145 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 266 950	549 401 300



Ansvarlige partnere:
Svein Brakås
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Pau-Gunnar Nakken

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bolig & Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bolig & Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 665 709. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 161 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN





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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Moss, 26.04.2021
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas
Statsautorisert revisor

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 161 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN



Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 981 688 589

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og forretningsadresse.

Bolig & Eiendomsutvikling AS er et eiendomsutviklingsselskap som kjøper tomter, utvikler prosjekter, gjennomfører bygging og selger til sluttbruker gjennom eiendomsmeglere. Selskapet har kontorer i Kolbotnveien 14 i Nordre Follo kommune. Bolig & Eiendomsutvikling as er ett datterselskap av Ressurs Gruppen as som driver utstrakt virksomhet innenfor eiendomsindustrien.

Årsresultat og disponering.

Bolig & Eiendomsutvikling AS omsatte i 2020 for kr. 379 259 239,- og hadde et driftsresultat før skatt og finanskostnader på kr. 13 460 362,-. Etter finans og skattekostnader ble ordinært årsresultat kr 9 665 709,-.

Styret foreslår følgende behandling av årets overskudd på kr 9 665 709:

Overført til annen egenkapital:	kr 1 865 709,-
<u>Avsatt konsernbidrag</u>	<u>kr 7 800 000,-</u>
Årets overskudd	kr 9 665 709,-

Når det gjelder avsetningsforhold og prisutvikling for de produkter som inngår i selskapets virksomhet, kjenner ikke styret til noe som har interesse for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av de øvrige deler av årsregnskapet.

Selskapet hadde pr. 31.12.2020 en aksjonær, Ressurs Gruppen AS med 9.000 aksjer
Å kr. 1.000,-.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling med tilhørende noter fylldiggjørende og rettvisende informasjon om driften, og om stillingen ved årsskiftet. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. På bakgrunn av selskapets resultat bekreftes at fortsatt drift er tilstede.



Legally signed by
Hans Olav Bjerkelvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Drifts og markedsmessige kommentarer.

2020 ble ett år med stor aktivitet, og overleverte 76 enheter til sluttbruker gjennom året. I tillegg bygget vi en barnehage og solgte denne til Læringsverkstedet.

Vi la ut 3 større prosjekter for salg gjennom året, hvor alle prosjektene ble meget godt mottatt i markedet. Vi la ut Kongsveien 83 på Holtet i Oslo, og solgte 23 av 26 enheter på kort tid. Vi la ut Gartneriet i Moss for salg, og solgte samtlige 39 enheter på få uker. Høsten 2020 lanserte vi også NOI Durendalveien for salg, og solgte 43 av totalt 53 enheter i løpet av noen uker.

Overnevnte prosjekter er under bygging ved inngangen til 2021, dvs. at vi har historisk høy aktivitet inn i 2021 med bygging av 118 enheter. Kongsveien og Gartneriet vil ferdigstilles i 2021, mens Durendalveien skal ferdigstilles 3. kvartal 2022.

Vi opplever økt knapphet på tomter og prosjekter, med økte kostnader på grunnerverv som en konsekvens. Selv om markedet for salg av boliger kanskje er historisk godt, merker vi økt press på egne marginer. I tillegg til økte priser på tomter, ser vi at utvikling av prosjekter tar lenger tid og er mer krevende, byråkratiet tar lengre tid og klager på byggesaker er mer og mer vanlig. Vi bruker mer penger og tid enn tidligere på å utvikle våre prosjekter.


Korona pandemien traff oss i mars 2020, og i skrivende stund mer enn ett år etterpå står vi fortsatt i en krevende periode for enkeltmenneske og oss som selskap. Hjemmekontor har blitt en del av hverdagen, Teams er blitt den nye arenaen for gjennomføring av møter, og enkeltmenneske er sulteforet på sosial omgang. Over tid er nok ikke situasjonen med hjemmekontor og manglende samvær bærekraftig, og vi merker at spesielt i utviklings fasen på prosjekter er tilstedeværelse rundt bordet ett savn.


Vi benytter anledningen til å berømme våre samarbeidspartnere, og spesielt Solid Entreprenør og Hersleth Entreprenør som har holdt byggeplassene våre mer eller mindre 100 % fri fra korona, og vi har ikke hatt forsinkelser i noen av våre pågående prosjekter.

Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og styret har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2020. Vi er stolt av vår organisasjon, og mener å ha ett meget eiendomsfaglig kompetent team på kontoret.



 Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

 Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Totalt var det 9 ansatte pr. 31.12.2020, 4 kvinner og 5 menn. Styret består av 2 personer, 2 menn. Selskapet vurderer fortløpende tiltak som skal fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling av kjønnene. Sykefraværet er beskjedent, og det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø, og har heller ikke forsknings eller utviklingsaktiviteter gående ved inngangen til 2021.

Kolbotn, 13 april 2021



Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder



Paal Gundersen
Styremedlem –adm.dir.

Legally signed by
Hans Olav Bjerkelvedt
23.04.2021Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Resultatregnskap

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Inntekt eiendomsutvikling	2, 12	376 687 740	412 991 814
Leieinntekter		1 607 744	993 240
Annen driftsinntekt	2	963 755	77 263
Sum driftsinntekter	14	379 259 239	414 062 317
Varekostnad	3	289 304 421	364 943 888
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		50 563 644	-688 437
Lønnskostnad	3, 4	16 822 023	17 224 067
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	1 614 165	1 764 906
Annen driftskostnad	2, 3, 4	7 494 624	7 161 285
Sum driftskostnader		365 798 877	390 405 709
Driftsresultat		13 460 362	23 656 608
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		526 772	234 848
Annen finansinntekt		349 282	243 291
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	15	898 369	40 951
Annen rentekostnad		58 695	632
Annen finanskostnad		434 939	23 937
Resultat av finansposter		-515 949	412 619
Ordinært resultat før skattekostnad		12 944 413	24 069 227
Skattekostnad på ordinært resultat	16	3 278 704	5 461 029
Ordinært resultat		9 665 709	18 608 198
Årsresultat		9 665 709	18 608 198
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		7 800 000	0
Avsatt til annen egenkapital		1 865 709	18 608 198
Sum overføringer	6	9 665 709	18 608 198

Legally signed by
Hans Olav Bjerkevdv
23.04.2021Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	7	1 700	8 300
Sum immaterielle eiendeler		1 700	8 300
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 10	3 306 647	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	10	11 844 683	9 170 283
Sum varige driftsmidler	7	15 151 330	9 170 283
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	0	50 000
Lån til foretak i samme konsern	2, 8, 10	61 535 316	57 277 368
Sum finansielle anleggsmidler		61 535 316	57 327 368
Sum anleggsmidler		76 688 346	66 505 951
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	10, 11	53 094 236	103 657 880
Fordringer			
Kundefordringer	2	1 773 063	812 450
Opptjent ikke fakturert	12	257 259 800	343 416 923
Andre kortsiktige fordringer	8	1 587 374	1 834 845
Lån til konsernselskaper	2	19 332 556	10 000 000
Sum fordringer	10	279 952 793	356 064 219
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10, 15	3 990 658	4 621 095
Andre finansielle instrumenter	10	150 030	150 030
Sum investeringer		4 140 688	4 771 125
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 13	20 390 888	18 402 126
Sum omløpsmidler		357 578 605	482 895 349
Sum eiendeler		434 266 951	549 401 301

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Eigenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		34 554 325	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		43 554 325	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 567 110	66 701 401
Sum opptjent egenkapital		68 567 110	66 701 401
Sum egenkapital	6	112 121 435	110 255 726
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	16	8 210 190	14 550 216
Sum avsetning for forpliktelser		8 210 190	14 550 216
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	268 622 541	316 584 168
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tomtelån	10	0	95 000 000
Gjeld til konsernselskap	2	10 000 000	0
Leverandørgjeld	2	7 618 067	3 970 578
Betalbar skatt	16	7 418 730	3 319 397
Skattetrekk og andre trekk		3 130 091	3 839 038
Annen kortsiktig gjeld	3, 12	17 145 896	1 882 177
Sum kortsiktig gjeld		313 935 326	424 595 358
Sum gjeld		322 145 516	439 145 574
Sum gjeld og egenkapital		434 266 951	549 401 301

Kolbotn, 23.04.2021
Styret i Bolig & Eiendomsutvikling ASHans Olav Bjerketvedt
StyrelederPaal Gundersen
Styremedlem/adm dir

**Bolig & Eiendomsutvikling AS****KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

01.01 - 31.12 2020

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	12 944 413	24 069 227
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		
Periodens betalte skatt	-3 319 397	-
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-116 600	
Tap ved salg av anleggsmidler	335 742	307 337
Endring markedsverdi aksjer	898 369	40 951
Gevinst ved salg av aksjer	-132 354	
Tap ved salg av aksjer	434 939	
Ordinære av-og nedskrivningerskrivninger	1 614 165	1 764 906
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	130 817 139	-255 865 285
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-128 159 384	191 773 511
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	15 317 032	-37 909 353
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-9 925 154	-2 933 851
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	2 130 000	1 783 600
Salg av aksjer	4 642 914	
Endring i andre investeringer (Investering i aksjer)	-276 031	-4 811 614
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 428 271	-5 961 865
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-	-
Nedbetaling av gammel gjeld		
Innskutt aksjekapital		
Annen innskutt egenkapital(konsernbidrag)		10 000 000
Avsatt konsernbidrag	-10 000 000	-
Andre endringer		
Andre egenkapitaltranseaksjoner	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-10 000 000	10 000 000
Netto endring i likvider i året	1 888 761	-33 871 218
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	18 502 126	52 373 344
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	20 390 887	18 502 126



Beregning kontantstrømoppstilling - Bolig & Eiendomsutvikling AS

Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	(A) 2020	(A) 2019	(B-A) Endring
Kundefordringer	1 773 063	812 450	-960 613
Opptjent ikke fakturert	257 259 800	343 416 923	86 157 123
Varebeholdninger	53 094 236	103 657 880	50 563 644
Leverandørgjeld	-7 618 067	-3 970 578	3 647 489
Mellomværende konsernselskap (kortsiktig + langsiktig)	75 867 872	67 277 368	-8 590 504
Sum	380 376 904	511 194 043	130 817 139

Endring i andre tidsavgrensninger	(A) 2020	(A) 2019	(B-A) Endring
Andre kortsiktige fordringer	1 587 374	1 834 845	247 471
Lån til tilknyttede selskaper			-
Kassekreditt/Gjeld til kredittinstitusjon	-268 622 541	-411 584 168	-142 961 627
Skyldige offentlige avgifter	-3 130 091	-3 839 038	-708 947
Annen kortsiktig gjeld	-17 145 896	-1 882 177	15 263 719
Kortsiktige plasseringer			-
Sum	-287 311 154	-415 470 538	-128 159 384



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjørkåvold
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Valuta

Pengeposter (fordringer, gjeld og bankinnskudd) i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

Varebeholdning

Varebeholdningen er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt. Kostprisen for tilvirkede varer er full tilvirkningskost som også inkluderer en andel av indirekte og faste kostnader.

Prosjekter under utførelse/Optjent ikke fakturer

Prosjekter under utførelse/optjent ikke fakturert er verdsatt etter Norsk Regnskapsstandard for Anleggskontrakter, løpende avregnings metode med fortjeneste. Fullføringsgraden er basert på faktisk fremdrift for hvert prosjekt. Forskudd fra kunder og optjent ikke fakturert produksjon er ført netto i regnskapet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom en kollektiv pensjonsordning.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt /utsatt skattefordel.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

Leieavtaler

Leieavtaler behandles som operasjonell- eller finansiell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leieavtale.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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.

Garantier, servicearbeid og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner.

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org nr: 981 688 589



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 2 Konsernforhold

RessursGruppen som er morselskap har forretningskontor i Oppegård Kommune. Bolig & Eiendomsutvikling AS inngår i konsernoppgjøret til RessursGruppen AS. RessursGruppen AS eies, etter identifikasjon med andre selskaper, 50% av Hans Olav Bjerketvedt og 50% av Paal Gundersen.

Selskapets styre består av:

Hans Olav Bjerketvedt	Styreleder
Paal Gundersen	Styremedlem/daglig leder

Kjøp eller salg mellom Bolig & Eiendomsutvikling AS og konsernselskaper:

	2020	2019
Renteinntekter fra datterselskap	0	0
Fakturer adm. honorar	550 052	453 067
Leiekostnad	988 313	1 109 200

Mellomværende med selskaper i samme konsern

	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	61 535 316	57 277 368
Kundefordringer	653 840	799 105
Lån til konsernselskaper (Konsernbidrag) OM		10 000 000
Gjeld til konsernselskaper (Konsernbidrag) KG	10 000 000	0
Lån til konsernselskaper OM	19 332 556	

Note 3 Nærstående parter

	2020	2019
Balanse		
Gjeld til styremedlem	6 647	0
Eiendomsprosjekt	3 306 647	0
Resultatregnskap		
Varekjøp til prosjekter	3 367 019	2 402 938
Lønn og annen personalkostnader	0	6 004
Leie lokaler	80 880	80 880
Annen driftskostnad	20 885	14 513



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerkelvold
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	13 195 636	13 728 691
Arbeidsgiveravgift	2 043 053	2 256 598
Pensjonskostnader	621 437	562 133
Andre ytelser	961 898	676 645
Sum	16 822 023	17 224 067

Gjennomsnittlig antall årsverk: 9

Ytelser til ledende personer	Daglig leder Styremedlemmer	Styre	Bedrifts- forsamling
Lønn	2 774 863		
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse	1 218 525		

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 204 724 inkl mva
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 75 406 inkl mva

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bolig & Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	9 000	1 000,00	9 000 000,00
Sum	9 000	1 000,00	9 000 000,00

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eier- andel
Ressurs Gruppen AS	9 000	100,0
Totalt antall aksjer	9 000	100,0
Sum >1% eierandel	9 000	100,0



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2020	9 000 000	34 554 325	66 701 401	110 255 726
Konsernbidrag			- 7 800 000	- 7 800 000
Årets resultat			9 665 709	9 665 709
				0
Egenkapital 31.12.2020	9 000 000	34 554 325	68 567 110	112 121 435

Fortsatt drift

Det har oppstått økonomisk uro og uoversiktighet som følge av utbrudd av viruset Covid19.

Selskapet har tatt hensyn til utbruddet av viruset i sin vurdering av om regnskapet oppfyller vilkårene for å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn. Forutsetningen er funnet å være tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen

Note 7 Anleggsmidler

	Immaterielle Eiendeler	Driftsløsøre	Bygninger fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	33 000	20 152 440		20 185 440
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		6 618 507	3 306 647	9 925 154
- Avgang i året		3 337 607		3 337 607
= Anskaffelseskost 31.12.20	33 000	23 433 340	3 306 647	26 772 987
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	31 300	11 561 907	0	11 593 207
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.20		26 750	0	26 750
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	31 300	11 588 657	0	11 619 957
= Bokført verdi 31.12.20	1 700	11 844 683	3 306 647	15 153 030
Årets ordinære avskrivninger	6 600	1 607 565		1 614 165
Økonomisk levetid	5 år	3-100 år	100 år	

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	61 535 316	47 277 368
Andre kortsiktige fordringer	1 253 183	308 339



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Pål Gundersen
23.04.2021

Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år
etter regnskapsårets slutt:

	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Note 10 Panstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2020	2019
Konvertible lån, byggelån	268 622 541	316 584 168
Gjeld til kredittinstitusjoner/tomtelån		95 000 000
Sum	268 622 541	411 584 168
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	453 781 395	543 927 583
Tinglyst factoringavtale Pålydende	kr 10 000 000	
Kausjonserklæring fra morselskap	kr 50 000 000	
Annen kausjonsansvar	kr	
Sikkerhet i aksjer i morselskap	kr 2 000 000	

Det er stillet 2% sikkerhetsstillelse overfor kunder

Totalt garantiansvar pr 31.12	27 603 520	26 582 900
Solidarisk selvskyldnerkausjon/sikkerhetsansvar ovenfor søsterselskaps finansinstitusjon	13 039 136	13 039 136
Sikkerhetsansvar andre		653 000

Note 11 Lager av varer og andre beholdninger

	2020	2019
Lager av varer under tilvirkning/varere i arbeid	53 094 236	103 657 880

Utgjør tomter og noe arbeider på prosjekter som ikke er påbegynt i tilstrekkelig grad. Verdsatt til kostpris

Note 12 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2020	2019
Inntektsført på igangværende prosjekter	602 217 500	522 759 383
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	538 446 906	456 232 685
Netto resultatført på igangværende prosjekter	63 770 494	66 526 708
Opptjent ikke fakturerte inntekter	602 217 500	522 759 383
Forskuddsfakturert produksjon	344 957 700	179 342 470
Netto opptjent ikke fakturert	257 259 800	343 416 923



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 13 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 1 790 471

Note 14 Driftsinntekter

PR VIRKSOMHETSOMRÅDE	2020	2019
Inntekter eiendomsutvikling	376 687 740	412 991 814
Leieinntekter fast eiendom	1 607 744	993 240
Andre driftsinntekter	963 755	77 263
Sum	378 259 239	414 062 317
GEOGRAFISK FORDELING		
Norge (Osloog Viken)	379 259 239	414 062 317
Sum	378 259 239	414 062 317

Note 15. Markedsbaserte aksjer

	2020	2019
Anskaffelseskost	4 938 078	4 662 046
<u>Akk verdiendring</u>	<u>- 947 420</u>	<u>- 40 951</u>
Markedsverdi 31.12	3 990 658	4 621 095
Årets regulering verdi	- 898 369	- 40 951



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Legally signed by
Hans Olav Bjerketvedt
23.04.2021

Legally signed by
Paal Gundersen
23.04.2021

Note 16 Skatt

	2020	2019
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 618 730	3 319 397
Endring i utsatt skatt	-6 340 026	2 141 632
Skattekostnad ordinært resultat	3 278 704	5 461 029
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	12 944 413	24 069 227
Permanente forskjeller	1 958 785	753 629
Endring i midlertidige forskjeller	28 818 300	33 265 913
Avgitt konsernbidrag	-10 000 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-43 000 604
Skattepliktig inntekt	33 721 498	15 088 166
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	9 618 730	3 319 397
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 200 000	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 418 730	3 319 397
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	12 944 413	24 069 227
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 847 771	5 295 230
Skatteeffekt av permanente forskjeller	430 933	165 798
Sum	3 278 703	5 461 028
Effektiv skattesats	25,3 %	22,7 %

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

	2020	2019	Endring
Vare driftsmidler	1 881 835	857 755	-1 024 080
Tilvirkningskontrakter	34 057 824	63 540 541	29 482 717
Gevinst – og tapskonto	1 379 387	1 739 050	359 663
Sum	37 319 046	66 137 347	28 818 300
Grunnlag for utsatt skatt	37 319 046	66 137 347	28 818 300
Utsatt skatt (22 %)	8 210 190	14 550 216	6 340 026



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rabmussen
Per Edwin Engen
Pau-Gunnar Nækken

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bolig & Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bolig & Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 665 709. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDT Viken Revisjon AS
Stateautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN





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 avvikiert.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Moss, 26.04.2021
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas
Statsautorisert revisor

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 161 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN