



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 000 403
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BISSMIET AS
Forretningsadresse: c/o Heimdal Bolig AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	133 104 250	20 798 739
Sum inntekter		133 104 250	20 798 739
Kostnader			
Varekostnad		118 465 540	17 173 511
Annen driftskostnad	2	54 861	82 411
Sum kostnader		118 520 402	17 255 922
Driftsresultat		14 583 848	3 542 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 147	59 275
Sum finansinntekter		1 147	59 275
Netto finans		1 147	59 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 584 995	3 602 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 208 699	792 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 376 296	2 809 632
Årsresultat		11 376 296	2 809 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 376 296	2 809 632
Totalresultat		11 376 296	2 809 632
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 376 296	2 809 632
Sum overføringer og disponeringer	4	11 376 296	2 809 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		342 676
Sum immaterielle eiendeler			342 676
Sum anleggsmidler		0	342 676
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 6	28 160 653	56 183 653
Sum varer		28 160 653	56 183 653
Fordringer			
Kundefordringer	6	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 7	133 049 000	3 495 000
Sum fordringer		133 065 000	3 525 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 345 447	10 276 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 345 447	10 276 089
Sum omløpsmidler		170 571 100	69 984 742
SUM EIENDELER		170 571 100	70 327 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	149 260	149 260
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		1 149 260	1 149 260



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	32 660 147	21 283 851
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		32 660 147	21 283 851
Sum egenkapital		33 809 407	22 433 111
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 866 023	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 866 023	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 866 023	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	75 946 093	27 500 000
Leverandørgjeld		15 567 967	1 535 784
Betalbar skatt	3		3 679 847
Annen kortsiktig gjeld	9	42 381 611	15 178 676
Sum kortsiktig gjeld		133 895 670	47 894 307
Sum gjeld		136 761 693	47 894 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 571 100	70 327 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 306271

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 000 403
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BISSMIET AS
Forretningsadresse: c/o Heimdal Bolig AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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: Roar Munkhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.02.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 994 000 403
BISSMIET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	133 104 250	20 798 739
Sum inntekter		133 104 250	20 798 739
Kostnader			
Varekostnad		118 465 540	17 173 511
Annen driftskostnad	2	54 861	82 411
Sum kostnader		118 520 402	17 255 922
Driftsresultat		14 583 848	3 542 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 147	59 275
Sum finansinntekter		1 147	59 275
Netto finans		1 147	59 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 584 995	3 602 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 208 699	792 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 376 296	2 809 632
Årsresultat		11 376 296	2 809 632
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 376 296	2 809 632
Totalresultat		11 376 296	2 809 632
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 376 296	2 809 632
Sum overføringer og disponeringer	4	11 376 296	2 809 632



Organisasjonsnr: 994 000 403
BISSMIET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		342 676
Sum immaterielle eiendeler			342 676
Sum anleggsmidler		0	342 676
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekter	5, 6	28 160 653	56 183 653
Sum varer		28 160 653	56 183 653
Fordringer			
Kundefordringer	6	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 7	133 049 000	3 495 000
Sum fordringer		133 065 000	3 525 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		9 345 447	10 276 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 345 447	10 276 089
Sum omløpsmidler		170 571 100	69 984 742
SUM EIENDELER		170 571 100	70 327 418
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	149 260	149 260
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		1 149 260	1 149 260
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	32 660 147	21 283 851
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		32 660 147	21 283 851
Sum egenkapital		33 809 407	22 433 111



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 866 023	
Sum avsetninger for forpliktelses		2 866 023	
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		2 866 023	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	75 946 093	27 500 000
Leverandørgjeld		15 567 967	1 535 784
Betalbar skatt	3		3 679 847
Annen kortsiktig gjeld	9	42 381 611	15 178 676
Sum kortsiktig gjeld		133 895 670	47 894 307
Sum gjeld		136 761 693	47 894 307
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 571 100	70 327 418



Organisasjonsnr: 994 000 403
BISSMIET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
2

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



Årsregnskap 2021

Bissmiet AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 994 000 403



ÅRSBERETNING 2021

BISSMIET AS

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet ble stiftet 5. januar 2009. Dets formål er erverv, utvikling, utbygging og salg av boliger i Trondheim kommune.

HOVEDTREKK

Selskapet har siden oppstarten ferdigstilt tre prosjekter på Heimdal i Trondheim Kommune. Selskapet er nå i gang med prosjektet Kirkeringen 2 i sentrum av Heimdal. Det består av 142 leiligheter fordelt på 3 blokker. Det er et prosjekt som har truffet markedet godt, og byggingen av de to første blokkene er godt i gang. Prosjektet ferdigstilles i flere bolker og siste blokk er forventet ferdigstilt til sommeren 2023.

Det forrige prosjektet, Bringebærhagen med 52 leiligheter ble satt i produksjon i februar 2019 og ferdigstilt i årsskiftet 2019/2020. Den siste leiligheta ble overlevert i januar 2021. I dette prosjektet har selskapet fortsatt reklamasjonsoppfølging.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Ut i fra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Byggeaktivitet fører til påvirkning for omgivelsene. Dette gjelder både i byggeperioden og når prosjektet er ferdig. Det tas normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene. Når det gjelder støvplager i byggeperioden minimaliseres ulempene ved vanning etc.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2020 og 31.12.2021. Selskapet rapporterer inntekt og kostnad fra og med produksjonsstart for den del av prosjektet som er solgt.

Omsetningen i 2021 ble MNOK 133,1 (MNOK 20,8) og resultatet før skatt ble MNOK 14,6 (MNOK 3,6).

Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger.

Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 33,8 (MNOK 22,4) som gir en egenkapitalprosent på 20% (32%).

Ved årets slutt hadde selskapet en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 36,7 (MNOK 22,1).

Totale eiendeler vil svinge i takt med prosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Eiendelene har økt fra 2020 til 2021 samtidig som kortsiktig gjeld har økt. Dette henger sammen med økt varebeholdning og fordring boligkunder i forbindelse med produksjon på Kirkeringen 2 og opptak av byggelån for å finansiere dette.

Selskapet har ved utgangen av året gjeld til finansinstitusjoner i form av tomtelån og byggelån på Kirkeringen 2. Fremtidige kostnader i prosjektet bli finansiert ved byggelån i bank i tillegg til egenkapital fra eiere.

Selskapet har ikke hatt vesentlig påvirkning av den pågående pandemien. Entreprenøren har klart å skaffe mannskap og varer til planlagt produksjon. Rentesituasjonen har gitt positiv effekt i form av godt boligsalg.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for dette ligger tilfredsstillende inntjening og soliditet i selskapet.



RESULTATDISPONERING

Årsresultat	11 376 296
Overført til annen egenkapital	11 376 296
Totalt disponert	11 376 296

Trondheim, 31. desember 2021/ 10. februar 2022

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Dag Søbstad
Styremedlem

Steinar Søbstad
Styremedlem

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Bissmiet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	133 104 250	20 798 739
Sum driftsinntekter		133 104 250	20 798 739
Varekostnad		118 465 540	17 173 511
Annen driftskostnad	2	54 861	82 411
Sum driftskostnader		118 520 402	17 255 922
Driftsresultat		14 583 848	3 542 817
Annen renteinntekt		1 147	59 275
Resultat av finansposter		1 147	59 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 584 995	3 602 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 208 699	792 460
Årsresultat		11 376 296	2 809 632
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 376 296	2 809 632
Sum overføringer	4	11 376 296	2 809 632



Balanse
Bissmiet AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	0	342 676
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>342 676</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>342 676</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	5, 6	28 160 653	56 183 653
Sum varer		<u>28 160 653</u>	<u>56 183 653</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 7	133 049 000	3 495 000
Sum fordringer		<u>133 065 000</u>	<u>3 525 000</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 345 447	10 276 089
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>9 345 447</u>	<u>10 276 089</u>
Sum omløpsmidler		<u>170 571 100</u>	<u>69 984 742</u>
Sum eiendeler		<u>170 571 100</u>	<u>70 327 418</u>



Balanse

Bissmiet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	149 260	149 260
Sum innskutt egenkapital		1 149 260	1 149 260
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	32 660 147	21 283 851
Sum opptjent egenkapital		32 660 147	21 283 851
Sum egenkapital		33 809 407	22 433 111
Gjeld			
Utsatt skatt	3	2 866 023	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 866 023	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	75 946 093	27 500 000
Leverandørgjeld		15 567 967	1 535 784
Betalbar skatt	3	0	3 679 847
Annen kortsiktig gjeld	9	42 381 611	15 178 676
Sum kortsiktig gjeld		133 895 670	47 894 307
Sum gjeld		136 761 693	47 894 307
Sum egenkapital og gjeld		170 571 100	70 327 418

Trondheim, 10.02.2022
Styret i Bissmiet AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Dag Søbstad
styremedlem

Steinar Søbstad
styremedlem

Børge Aunaas
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2021

Garantier

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2021	2020
Omsetning av boliger	133 104 250	20 798 739
Sum	133 104 250	20 798 739

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 51 129,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	51 129
Andre tjenester	0
Sum honorar til revisor	51 129

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 679 847
Endring i utsatt skatt	3 208 699	-2 887 387
Skattekostnad ordinært resultat	3 208 699	792 460
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 584 995	3 602 092
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-16 568 289	13 124 484
Skattepliktig inntekt	-1 983 294	16 726 576
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 679 847
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 679 847



Noter til regnskapet 2021

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	15 899 715	0	-15 899 715
Varebeholdning	703 957	1 308 383	604 426
Avsetninger mv	-1 593 000	-2 866 000	-1 273 000
Sum	15 010 672	-1 557 617	-16 568 289
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 983 294	0	1 983 294
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	13 027 378	-1 557 617	-14 584 995
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	2 866 023	-342 676	-3 208 699

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	149 260	21 283 851	22 433 111
Årets resultat			11 376 296	11 376 296
Pr 31.12	1 000 000	149 260	32 660 147	33 809 407

Note 5 Boligprosjekter

De aktiverte kostnadene kan spesifiseres som følgende:	2021	2020
Tomt og reguleringskostnader boligprosjekt Kirkeringen 2	9 412 653	56 183 653
Prosjekter under produksjon, andel usolgt	18 748 000	0
Sum	28 160 653	56 183 653

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Byggelån Kirkeringen 2	64 946 093	0
Tomtelån Kirkeringen 2	11 000 000	27 500 000
Sum	75 946 093	27 500 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Prosjekter under produksjon, usolgte	18 748 000	0
Boligprosjekt Kirkeringen 2	9 412 653	56 183 653
Kundefordringer	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	133 049 000	0
Sum	161 225 653	56 213 653



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Opptjent, ikke fakturert inntekt består av leiligheter i boligprosjektet Kirkeringen 2 på Heimdal.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bissmiet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,0	1 000 000
Sum	10 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	5 000	50,0	50,0
Dags Holding AS	2 500	25,0	25,0
Steinars Holding AS	2 500	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	10 000	100,0	100,0

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Heimdal Bolig AS	16 428 775	6 157 907
Dags Holding AS	8 212 568	3 076 860
Steinars Holding AS	8 213 643	3 077 909
Avsetning for prosjektforpliktelser	1 593 000	2 866 000
Periodisering prosjektkostnad	7 933 625	0
Sum	42 381 611	15 178 676



Årsregnskap 2021 Bissmiet AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: A7YX7-DXIX-DPTE1-QY4BC-DHLD6-BHTYY

Org.nr. : 994 000 403



ÅRSBERETNING 2021

BISSMIET AS

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet ble stiftet 5. januar 2009. Dets formål er erverv, utvikling, utbygging og salg av boliger i Trondheim kommune.

HOVEDTREKK

Selskapet har siden oppstarten ferdigstilt tre prosjekter på Heimdal i Trondheim Kommune. Selskapet er nå i gang med prosjektet Kirkeringen 2 i sentrum av Heimdal. Det består av 142 leiligheter fordelt på 3 blokker. Det er et prosjekt som har truffet markedet godt, og byggingen av de to første blokkene er godt i gang. Prosjektet ferdigstilles i flere bolker og siste blokk er forventet ferdigstilt til sommeren 2023.

Det forrige prosjektet, Bringeberhagen med 52 leiligheter ble satt i produksjon i februar 2019 og ferdigstilt i årsskiftet 2019/ 2020. Den siste leiligheta ble overlevert i januar 2021. I dette prosjektet har selskapet fortsatt reklamasjonsoppfølging.

ARBEDSMILJØ OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire menn. Ut i fra selskapets art har styret vurdert det slik at det ikke er nødvendig å iverksette spesielle tiltak for å bedre likestillingen.

MILJØRAPPORTERING

Byggeaktivitet fører til påvirkning for omgivelsene. Dette gjelder både i byggeperioden og når prosjektet er ferdig. Det tas normale hensyn til støy og støvplager for omgivelsene. Når det gjelder støvplager i byggeperioden minimaliseres ulempene ved vanning etc.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Det fremlagte regnskap gir etter styrets oppfatning et fyllestgjørende bilde av resultatet av driften og selskapets stilling pr 31.12.2020 og 31.12.2021. Selskapet rapporterer inntekt og kostnad fra og med produksjonsstart for den del av prosjektet som er solgt.

Omsetningen i 2021 ble MNOK 133,1 (MNOK 20,8) og resultatet før skatt ble MNOK 14,6 (MNOK 3,6).

Omsetningen består i sin helhet av salg av boliger.

Egenkapitalen i selskapet ved utgangen av året er MNOK 33,8 (MNOK 22,4) som gir en egenkapitalprosent på 20% (32%).

Ved årets slutt hadde selskapet en positiv arbeidskapital (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) på MNOK 36,7 (MNOK 22,1).

Totalt eiendeler vil svinge i takt med prosjekter under produksjon og fullføringsgraden i disse. Eiendelene har økt fra 2020 til 2021 samtidig som kortsiktig gjeld har økt. Dette henger sammen med økt varebeholdning og fordring boligkunder i forbindelse med produksjon på Kirkeringen 2 og opptak av byggelån for å finansiere dette.

Selskapet har ved utgangen av året gjeld til finansinstitusjoner i form av tomtelån og byggelån på Kirkeringen 2. Fremtidige kostnader i prosjektet bli finansiert ved byggelån i bank i tillegg til egenkapital fra eiere.

Selskapet har ikke hatt vesentlig påvirkning av den pågående pandemien. Entreprenøren har klart å skaffe mannskap og varer til planlagt produksjon. Rentesituasjonen har gitt positiv effekt i form av godt boligsalg.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som har vesentlig betydning for regnskapet pr. 31.12.2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede. Til grunn for dette ligger tilfredsstillende inntjening og soliditet i selskapet.



RESULTATDISPONERING

Årsresultat	11 376 296
Overført til annen egenkapital	11 376 296
Totalt disponert	11 376 296

Trondheim, 31. desember 2021/ 10. februar 2022

Roar Munkhaugen
Styrets leder

Dag Søbstad
Styremedlem

Steinar Søbstad
Styremedlem

Børge Aunaas
Styremedlem



Resultatregnskap

Bissmiet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	133 104 250	20 798 739
Sum driftsinntekter		133 104 250	20 798 739
Varekostnad		118 465 540	17 173 511
Annen driftskostnad	2	54 861	82 411
Sum driftskostnader		118 520 402	17 255 922
Driftsresultat		14 583 848	3 542 817
Annen renteinntekt		1 147	59 275
Resultat av finansposter		1 147	59 275
Ordinært resultat før skattekostnad		14 584 995	3 602 092
Skattekostnad på ordinært resultat	3	3 208 699	792 460
Årsresultat		11 376 296	2 809 632
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		11 376 296	2 809 632
Sum overføringer	4	11 376 296	2 809 632

Penneo Dokumentnøkkel: A7YX7-DXJAX-DPTE1-QY4BC-DHLD6-BHTTY



Balanse

Bissmiet AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	0	342 676
Sum immaterielle eiendeler		0	342 676
Sum anleggsmidler		0	342 676
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
Boligprosjekter	5, 6	28 160 653	56 183 653
Sum varer		28 160 653	56 183 653
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	6	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	6, 7	133 049 000	3 495 000
Sum fordringer		133 065 000	3 525 000
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 345 447	10 276 089
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		9 345 447	10 276 089
Sum omløpsmidler		170 571 100	69 984 742
Sum eiendeler		170 571 100	70 327 418

Penneo Dokumentnøkkel: A7YX7-DXIX-DPTE1-QY4BC-DHLD6-BHTYY



Balanse

Bissmiet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	149 260	149 260
Sum innskutt egenkapital		1 149 260	1 149 260
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	32 660 147	21 283 851
Sum opptjent egenkapital		32 660 147	21 283 851
Sum egenkapital		33 809 407	22 433 111
Gjeld			
Utsatt skatt	3	2 866 023	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 866 023	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	75 946 093	27 500 000
Leverandørgjeld		15 567 967	1 535 784
Betalbar skatt	3	0	3 679 847
Annen kortsiktig gjeld	9	42 381 611	15 178 676
Sum kortsiktig gjeld		133 895 670	47 894 307
Sum gjeld		136 761 693	47 894 307
Sum egenkapital og gjeld		170 571 100	70 327 418

Trondheim, 10.02.2022
Styret i Bissmiet AS

Roar Munkhaugen
styreleder

Dag Søbstad
styremedlem

Steinar Søbstad
styremedlem

Børge Aunaas
styremedlem



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter resultatføres når de anses opptjent.

Boligprosjekter løpende avregning

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger for salg. Et prosjekt kan bestå av mange enheter og byggetrinn. Nedlagte utviklingskostnader og tomtekostnad balanseføres inntil byggestart.

For prosjekter inntektsføres det i takt med utført produksjon for den andelen av boenhetene som er solgt. Inntekt for boliger som selges etter ferdigstilling inntektsføres ved overlevering. Utbygging av boligprosjektene starter normalt først når 70 % av prosjektet er kontraktsfestet og det er fremlagt finansieringsbevis av kontraktspart.

Fremdriften måles ut fra påløpte prosjektkostnader mot forventet totalkostnad. Prosjektkostnader omfatter kostnader som er direkte knyttet til det enkelte prosjekt. Prosjektfortjenesten i perioden er differansen mellom opptjent inntekt og kostnad. Forventede tap blir hensyntatt i vurderingen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



Noter til regnskapet 2021

Garantier

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2021	2020
Omsetning av boliger	133 104 250	20 798 739
Sum	133 104 250	20 798 739

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2021.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktet å til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2021 utgjør kr 51 129,- inkl.mva.

Lovpålagt revisjon	51 129
Andre tjenester	0
Sum honorar til revisor	51 129

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 679 847
Endring i utsatt skatt	3 208 699	-2 887 387
Skattekostnad ordinært resultat	3 208 699	792 460
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	14 584 995	3 602 092
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-16 568 289	13 124 484
Skattepliktig inntekt	-1 983 294	16 726 576
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 679 847
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 679 847



Noter til regnskapet 2021

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

	2021	2020	Endring
Tilvirkningskontrakter	15 899 715	0	-15 899 715
Varebeholdning	703 957	1 308 383	604 426
Avsetninger mv	-1 593 000	-2 866 000	-1 273 000
Sum	15 010 672	-1 557 617	-16 568 289
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 983 294	0	1 983 294
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	13 027 378	-1 557 617	-14 584 995
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	2 866 023	-342 676	-3 208 699

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 000 000	149 260	21 283 851	22 433 111
Årets resultat			11 376 296	11 376 296
Pr 31.12	1 000 000	149 260	32 660 147	33 809 407

Note 5 Boligprosjekter

De aktiverte kostnadene kan spesifiseres som følgende:	2021	2020
Tomt og reguleringskostnader boligprosjekt Kirkeringen 2	9 412 653	56 183 653
Prosjekter under produksjon, andel usolgt	18 748 000	0
Sum	28 160 653	56 183 653

Note 6 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Kortsiktig gjeld som er sikret ved pant o.l.	2021	2020
Byggelån Kirkeringen 2	64 946 093	0
Tomtelån Kirkeringen 2	11 000 000	27 500 000
Sum	75 946 093	27 500 000

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Prosjekter under produksjon, usolgte	18 748 000	0
Boligprosjekt Kirkeringen 2	9 412 653	56 183 653
Kundefordringer	16 000	30 000
Opptjent, ikke fakturert inntekt	133 049 000	0
Sum	161 225 653	56 213 653



Noter til regnskapet 2021

Note 7 Opptjent, ikke fakturert inntekt

Opptjent, ikke fakturert inntekt består av leiligheter i boligprosjektet Kirkeringen 2 på Heimdal.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bissmiet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	100,0	1 000 000
Sum	10 000		1 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimdal Bolig AS	5 000	50,0	50,0
Dags Holding AS	2 500	25,0	25,0
Steinars Holding AS	2 500	25,0	25,0
Totalt antall aksjer	10 000	100,0	100,0

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Heimdal Bolig AS	16 428 775	6 157 907
Dags Holding AS	8 212 568	3 076 860
Steinars Holding AS	8 213 643	3 077 909
Avsetning for prosjektpforpliktelser	1 593 000	2 866 000
Periodisering prosjektkostnad	7 933 625	0
Sum	42 381 611	15 178 676

Penneo Dokumentnøkkel: A7YX7-DXIX-DPTE1-QY4BC-DHLD6-BHTYY



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."

Steinar Søbstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-172760

IP: 45.148.xxx.xxx

2022-02-10 14:05:40 UTC



Roar Munkhaugen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1074802

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-02-10 14:35:29 UTC



Børge Aunaas

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-3717390

IP: 185.73.xxx.xxx

2022-02-10 14:41:12 UTC



Dag Søbstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-714277

IP: 89.151.xxx.xxx

2022-02-17 08:51:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A7YX7-DXIAJ-DPTEI-QY4BC-DHLD6-BHTYY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Til generalforsamlingen i Bissmiet AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bissmiet AS' årsregnskap som 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, Postboks 6365 Torgard, NO-7492 Trondheim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bissmiet AS



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 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>

Trondheim, 10. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Smørdal, Kjetil	BANKID_MOBILE	2022-03-07 10:19

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.