



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter eiendomsutvikling		113 715 806	400 996 338
Leieinntekter		496 816	546 203
Annen driftsinntekt	1	746 817	1 390 811
Sum inntekter	2	114 959 439	402 933 352
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		73 637 976	45 164 531
Varekostnad	1,3	49 771 880	320 585 974
Lønnskostnad	4	14 370 736	17 346 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 581 282	1 571 267
Annen driftskostnad	1,3,4,6	9 361 283	9 350 459
Sum kostnader		148 723 157	394 018 470
Driftsresultat		-33 763 718	8 914 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 931	94 884
Annen finansinntekt		45 743	1 673 601
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7		593 092
Sum finansinntekter		113 674	2 361 577
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	217 320	
Annen rentekostnad		306 551	553 969
Annen finanskostnad			349 831
Sum finanskostnader		523 871	903 800
Netto finans		-410 197	1 457 777
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 173 915	10 372 659
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 314 650	2 060 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 859 265	8 312 074



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		-26 859 265	8 312 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 859 265	8 312 074
Sum overføringer og disponeringer	9	-26 859 265	8 312 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	8	159 682	
Sum immaterielle eiendeler		159 682	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	4 869 920	4 869 920
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	10 971 463	13 113 563
Sum varige driftsmidler	5	15 841 383	17 983 483
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1,10,1 1	43 106 871	56 506 871
Sum finansielle anleggsmidler		43 106 871	56 506 871
Sum anleggsmidler		59 107 936	74 490 354
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	10,12	82 233 048	8 595 072
Sum varer		82 233 048	8 595 072
Fordringer			
Kundefordringer	1,6	1 822 703	462 112
Opptjent ikke fakturert	13	11 790 000	218 693 786
Andre fordringer	11	3 308 901	7 931 873
Sum fordringer	10	16 921 604	227 087 771
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7,10	155 480	372 800
Andre finansielle instrumenter	10	150 030	150 030
Sum investeringer		305 510	522 830
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,14	17 507 539	25 822 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 507 539	25 822 180
Sum omløpsmidler		116 967 701	262 027 853
SUM EIENDELER		176 075 637	336 518 207

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	1,15	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		50 019 918	76 879 183
Sum opptjent egenkapital		50 019 918	76 879 183

Sum egenkapital	9	93 574 243	120 433 508
------------------------	---	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8		7 154 968
Sum avsetninger for forpliktelser			7 154 968

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 004 061	1 090 840
Sum annen langsiktig gjeld		1 004 061	1 090 840

Sum langsiktig gjeld		1 004 061	8 245 808
-----------------------------	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån	10	47 443 024	121 280 357
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tomtelån	10	18 901 422	45 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 020 080
Leverandørgjeld		5 741 222	16 449 448
Betalbar skatt	8		3 115 808



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldige offentlige avgifter		1 135 954	1 998 524
Annen kortsiktig gjeld	3	8 275 711	15 974 673
Sum kortsiktig gjeld		81 497 333	207 838 890
Sum gjeld		82 501 394	216 084 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 075 637	336 518 206



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 675375

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.08.2023



Organisasjonsnr: 981 688 589
BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekter eiendomsutvikling		113 715 806	400 996 338
Leieinntekter		496 816	546 203
Annen driftsinntekt	1	746 817	1 390 811
Sum inntekter	2	114 959 439	402 933 352
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		73 637 976	45 164 531
Varekostnad	1,3	49 771 880	320 585 974
Lønnskostnad	4	14 370 736	17 346 239
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 581 282	1 571 267
Annen driftskostnad	1,3,4,6	9 361 283	9 350 459
Sum kostnader		148 723 157	394 018 470
Driftsresultat		-33 763 718	8 914 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 931	94 884
Annen finansinntekt		45 743	1 673 601
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7		593 092
Sum finansinntekter		113 674	2 361 577
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	7	217 320	
Annen rentekostnad		306 551	553 969
Annen finanskostnad			349 831
Sum finanskostnader		523 871	903 800
Netto finans		-410 197	1 457 777
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-7 314 650	2 060 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 859 265	8 312 074
Årsresultat		-26 859 265	8 312 074
Overføringer og disponeringer			



Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 859 265	8 312 074
Sum overføringer og disponeringer	9	-26 859 265	8 312 074



Organisasjonsnr: 981 688 589
BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	8	159 682	
Sum immaterielle eiendeler		159 682	

Varige driftsmidler

Tøtter, bygninger og annen fast eiendom	10	4 869 920	4 869 920
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	10 971 463	13 113 563
Sum varige driftsmidler	5	15 841 383	17 983 483

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	1,10,11	43 106 871	56 506 871
Sum finansielle anleggsmidler		43 106 871	56 506 871

Sum anleggsmidler

59 107 936 **74 490 354**

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	10,12	82 233 048	8 595 072
Sum varer		82 233 048	8 595 072

Fordringer

Kundefordringer	1,6	1 822 703	462 112
Opptjent ikke fakturert	13	11 790 000	218 693 786
Andre fordringer	11	3 308 901	7 931 873
Sum fordringer	10	16 921 604	227 087 771

Investeringer

Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7,10	155 480	372 800
Andre finansielle instrumenter	10	150 030	150 030
Sum investeringer		305 510	522 830

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	10,14	17 507 539	25 822 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 507 539	25 822 180



Sum omløpsmidler		116 967 701	262 027 853
SUM EIENDELER		176 075 637	336 518 207
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,15	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		50 019 918	76 879 183
Sum opptjent egenkapital		50 019 918	76 879 183
Sum egenkapital	9	93 574 243	120 433 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		7 154 968
Sum avsetninger for forpliktelser			7 154 968
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,16	1 004 061	1 090 840
Sum annen langsiktig gjeld		1 004 061	1 090 840
Sum langsiktig gjeld		1 004 061	8 245 808
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	47 443 024	121 280 357
Gjeld til kredittinstitusjoner/ Tomtelån	10	18 901 422	45 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 020 080
Leverandørgjeld		5 741 222	16 449 448
Betalbar skatt	8		3 115 808
Skyldige offentlige avgifter		1 135 954	1 998 524
Annen kortsiktig gjeld	3	8 275 711	15 974 673
Sum kortsiktig gjeld		81 497 333	207 838 890
Sum gjeld		82 501 394	216 084 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 075 637	336 518 206



Organisasjonsnr: 981 688 589
BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
9.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Resultatregnskap

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Inntekt eiendomsutvikling		113 715 806	400 996 338
Leieinntekter		496 816	546 203
Annen driftsinntekt	1	746 817	1 390 811
Sum driftsinntekter	2	114 959 439	402 933 351
Varekostnad	1, 3	49 771 880	320 585 974
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		73 637 976	45 164 531
Lønnskostnad	4	14 370 736	17 346 239
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	1 581 282	1 571 267
Annen driftskostnad	1, 3, 4, 6	9 361 283	9 350 459
Sum driftskostnader		148 723 157	394 018 470
Driftsresultat		-33 763 718	8 914 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 931	94 884
Annen finansinntekt		45 743	1 673 601
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	7	0	593 092
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	217 320	0
Annen rentekostnad		306 551	553 969
Annen finanskostnad		0	349 831
Resultat av finansposter		-410 197	1 457 777
Resultat før skattekostnad		-34 173 915	10 372 659
Skattekostnad på resultat	8	-7 314 650	2 060 585
Resultat		-26 859 265	8 312 074
Arsresultat		-26 859 265	8 312 074
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	8 312 074
Overført fra annen egenkapital		26 859 265	0
Sum overføringer	9	-26 859 265	8 312 074



Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	159 682	0
Sum immaterielle eiendeler		159 682	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	10	4 869 920	4 869 920
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	10	10 971 463	13 113 563
Sum varige driftsmidler	5	15 841 383	17 983 483
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	1, 10, 11	43 106 871	56 506 871
Sum finansielle anleggsmidler		43 106 871	56 506 871
Sum anleggsmidler		59 107 936	74 490 354
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	10, 12	82 233 048	8 595 072
Fordringer			
Kundefordringer	1, 6	1 822 703	462 112
Opptjent ikke fakturert	13	11 790 000	218 693 786
Andre kortsiktige fordringer	11	3 308 901	7 931 873
Sum fordringer	10	16 921 604	227 087 771
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	7, 10	155 480	372 800
Andre finansielle instrumenter	10	150 030	150 030
Sum investeringer		305 510	522 830
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 14	17 507 539	25 822 180
Sum omløpsmidler		116 967 701	262 027 853
Sum eiendeler		176 075 638	336 518 207



Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 15	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		50 019 918	76 879 183
Sum opptjent egenkapital		50 019 918	76 879 183
Sum egenkapital	9	93 574 243	120 433 508
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	0	7 154 968
Sum avsetning for forpliktelser		0	7 154 968
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 16	1 004 061	1 090 840
Sum annen langsiktig gjeld		1 004 061	1 090 840
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	10	47 443 024	121 280 357
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tomtelån	10	18 901 422	45 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	4 020 080
Leverandørgjeld		5 741 222	16 449 448
Betalbar skatt	8	0	3 115 808
Skattetrekk og andre trekk		1 135 954	1 998 524
Annen kortsiktig gjeld	3	8 275 711	15 974 673
Sum kortsiktig gjeld		81 497 333	207 838 890
Sum gjeld		82 501 394	216 084 699
Sum gjeld og egenkapital		176 075 638	336 518 207

Kolbotn, 23.05.2023
Styret i Bolig & Eiendomsutvikling AS

Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder

Paal Gundersen
Styremedlem/adm dir

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

01.01 - 31.12 2022

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	-34 173 915	10 372 659
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		
Periodens betalte skatt	-3 115 808	-7 418 730
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-980 811
Tap ved salg av anleggsmidler	781 300	371 806
Endring markedsverdi aksjer	217 320	-593 092
Gevinst ved salg av aksjer		
Tap ved salg av aksjer		
Ordinære av-og nedskrivningerskrivninger	1 581 282	1 571 267
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	134 596 993	112 568 511
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-108 985 691	-105 878 253
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 098 519	10 013 357
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-4 816 482	-19 500 812
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	5 687 139	15 359 656
Salg av aksjer		
Endring i andre investeringer (Investering i aksjer)	-	-440 908
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	870 657	-4 582 064
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-	-
Nedbetaling av gammel gjeld	-86 779	
Innskutt aksjekapital		
Annen innskutt egenkapital(konsernbidrag)		
Avsatt konsernbidrag/utbytte	-	
Andre endringer		
Andre egenkapitaltranseaksjoner	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-86 779	-
Netto endring i likvider i året	-8 314 641	5 431 293
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	25 822 180	20 390 887
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	17 507 539	25 822 180



Beregning kontantstrømoppstilling - Bolig & Eiendomsutvikling AS

	(A)	(B)	(B-A)
Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	2022	2021	Endring
Kundefordringer	1 822 703	462 112	-1 360 591
Opptjent ikke fakturert	11 790 000	218 693 786	206 903 786
Varebeholdninger	82 233 048	8 595 072	-73 637 976
Leverandørgjeld	-5 741 222	-16 449 448	-10 708 226
Mellomværende konsernselskap (kortsiktig + langsiktig)	43 106 871	56 506 871	13 400 000
Sum	133 211 400	267 808 393	134 596 993

	(A)	(B)	(B-A)
Endring i andre tidsavgrensninger	2022	2021	Endring
Andre kortsiktige fordringer	3 308 901	7 931 573	4 622 672
Kassekreditt/Gjeld til kredittinstitusjon	-66 344 446	-171 391 277	-105 046 831
Skyldige offentlige avgifter	-1 135 954	-1 998 524	-862 570
Annen kortsiktig gjeld	-8 275 711	-15 974 673	-7 698 962
Kortsiktige plasseringer			-
Sum	-72 447 210	-181 432 901	-108 985 691



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

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.

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.



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 1 Konsernforhold

RessursGruppen som er morselskap har forretningskontor i Nordre Follo 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:

	2022	2021
Fakturer adm. honorar	500 405	402 468
Leiekostnad	1 189 376	1 148 784
Varekjøp til prosjekter		1 393 833

Mellomværende med selskaper i samme konsern

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	43 106 871	56 506 871
Kundefordringer	500 405	402 468

Note 2 Driftsinntekter

PR VIRKSOMHETSOMRÅDE

	2022	2021
Inntekter eiendomsutvikling	113 751 806	400 996 338
Leieinntekter fast eiendom	496 816	546 203
Andre driftsinntekter	746 816	1 390 810
Sum	114 959 439	402 933 351

GEOGRAFISK FORDELING

Norge (Oslo og Viken)	114 959 439	402 933 351
Sum	114 959 439	402 933 351

Note 3 Nærstående parter

	2022	2021
Balanse		
Gjeld til styremedlem		7
Resultatregnskap		
Varekjøp til prosjekter		532 811
Leie lokaler	933 143	911 655
Annen driftskostnad		81 512



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	11 006 774	13 480 680
Arbeidsgiveravgift	1 851 374	2 216 587
Pensjonskostnader	739 080	471 056
Andre ytelser	773 508	1 177 917
Sum	14 370 736	17 346 239

Gjennomsnittlig antall årsverk: 9

Ytelser til ledende personer	Daglig leder Styremedlemmer	Styre	Bedrifts- forsamling
Lønn	4 741 733		
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse	609 522		

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 144 742 inkl mva
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 47 938 inkl mva

Note 5 Anleggsmidler

	Immaterielle Eiendeler	Driftsløsøre	Bygninger fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	33 000	24 297 993	4 869 920	29 200 913
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		4 816 482		4 816 482
- Avgang i året		6 709 873		6 709 873
= Anskaffelseskost 31.12.22	33 000	22 404 602	4 869 920	27 307 522
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	33 000	11 406 389	0	11 439 389
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22		26 750	0	26 750
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	33 000	11 433 139	0	11 466 139
= Bokført verdi 31.12.22	0	10 971 463	4 869 920	15 841 383
Årets ordinære avskrivninger		1 581 282		1 581 282
Økonomisk levetid	5 år	3-100 år	0-100 år	

Note 6 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	1 858 703	462 112
Avsetning til tap	36 000	0
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	1 822 703	462 112
Endring i avsetning til tap	36 000	0
Sum resultatførte tap på krav	36 000	0

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org. nr: 981 688 589



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Årets avsetning til tap relaterer seg i hovedsak til utestående husleie

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 7 Markedsbaserte aksjer

	2022	2021
Anskaffelseskost	715 414	715 414
Akk verdiendring	- 558 934	- 342 800
Markedsverdi 31.12	155 480	372 800
Årets regulering verdi	217 320	593 092



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 8 Skatt

Arets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	3 115 808
Endring i utsatt skatt	-7 314 650	-1 055 223
Skattekostnad ordinært resultat	-7 314 650	2 060 585

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-34 173 915	10 372 659
Permanente forskjeller	926 569	-1 006 363
Endring i midlertidige forskjeller	29 232 483	4 796 466
Skattepliktig inntekt	-4 014 863	14 162 762

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	3 115 808
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 115 808

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-34 173 915	10 372 659
Beregnet skatt av resultat før skatt	-7 518 261	2 281 985
Skatteeffekt av permanente forskjeller	203 845	-221 400
Sum	-7 314 416	2 060 585
Effektiv skattesats	21,4 %	19,9 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	2 163 932	2 518 624	354 692
Tilvirkningskontrakter	0	28 551 513	28 551 513
Fordringer	-36 000	0	36 000
Gevinst – og tapskonto	1 161 102	1 451 380	290 278
Sum	3 289 034	32 521 517	29 232 483

Akkumulert fremførbart underskudd	-4 014 863	0	4 014 863
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-725 829	32 521 517	33 247 346

Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-159 682	7 154 734	7 314 416
---	-----------------	------------------	------------------

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2022	9 000 000	34 554 325	76 879 183	120 433 508
Årets resultat			-26 859 265	-26 859 265
Egenkapital 31.12.2022	9 000 000	34 554 325	50 019 918	93 574 243

Forutsetningen for fortsatt drift er funnet å være tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 004 061	1 090 840
Konvertible lån, byggelån	47 443 024	121 280 357
Gjeld til Kredittinstitusjoner/Tomtelån	18 901 422	45 000 000
Sum gjeld som er sikret med pant	67 348 507	167 371 197
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	175 421 871	335 415 544
Tinglyst factoringavtale Pålydende	kr 10 000 000	
Kausjonserklæring fra morselskap	kr 5 000 000	
Garantiansvar	kr 279 000 000	
Sikkerhet i aksjer i morselskap	kr 2 000 000	
Det er stillet 2% sikkerhetsstillelse overfor kunder		
Totalt garantiansvar pr 31.12	0	9 274 020

Note 11 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	43 106 871	56 506 871
Andre kortsiktige fordringer	1 496 002	1 422 772

Note 12 Lager av varer og andre beholdninger

	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning/varere i arbeid	82 233 048	8 595 072

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

Note 13 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2022	2021
Inntektsført på igangværende prosjekter	293 630 000	685 599 386
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	269 107 202	502 103 203
Netto resultatført på igangværende prosjekter	24 522 798	183 496 183
Opptjent ikke fakturerte inntekter	293 630 000	685 599 386
Forskuddsfakturert produksjon	281 840 000	466 905 600
Netto opptjent ikke fakturert	11 790 000	218 693 786



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 14 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 494 084

Note 15 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

Note 16 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år
etter regnskapsårets slutt:

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0



Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 981 688 589

Årsberetning 2022

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.

Årsresultat og disponering.

Bolig & Eiendomsutvikling AS omsatte i 2022 for kr. 114 959 439 og hadde et negativt driftsresultat før skatt og finanskostnader på kr. 33 763 718,-. Etter finans og skattekostnader ble ordinært årsresultat negativt på kr 26 859 265,-.

Styret foreslår følgende behandling av årets underskudd på kr 26 859 265,-:

<u>Overført fra annen egenkapital:</u>	<u>kr 26 859 265,-</u>
Årets underskudd:	kr 26 859 265,-

Når det gjelder avsetningsforhold og prisutvikling for selskapets virksomhet, ble markedet for salg av nye boliger endret i negativ retning 2. halvår i 2022. Prisene og etterspørselen falt betydelig, og selskapet er glad for å ha lite igangsatte prosjekter ved utgangen av året. Styret har ikke annen kunnskap for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av de øvrige deler av årsregnskapet, og nevnte markedsmessige endringene.

Selskapet hadde pr. 31.12.2022 en aksjonær, Ressurs Gruppen AS med 9.000 aksjer Å kr. 1.000,-.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømpoppstilling med tilhørende noter fylldiggjørende og rettvise 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 gode egenkapital, bekreftes at fortsatt drift er tilstede.

Drifts og markedsmessige kommentarer.

Etter mange år med høy aktivitet og positive resultater, ble 2022 første året med negativt resultat i selskapets historie, og laveste aktivitet på mange år. Riktignok fullførte og overleverte vi Durendalveien No, ett prosjekt med 53 leiligheter i oktober, men vi igangsatte ikke nye prosjekter gjennom 2022.



I 2020 og 2021 gjennomførte vi to større prosjekter i gamle Oppegård kommune, der vi bestemte Centralen og Myrvoll Tårn/Roof Gardens. Totalt inneholdt prosjektene tilrettelegging, en dagligvareforretning, ett apotek, eiendomsmegler forretning og en stor hage. Prosjektet hadde en omsetningsverdi på mer enn 600 millioner.

For de nevnte prosjekter ble vi utover høsten 2021 og gjennom 2022 oppmerksom på en del byggeteknisk avvik, avvik på levert leveranse opp imot hva kundene hadde kjøpt og avvik på hva kommunen hadde lagt til grunn for å gi rammetillatelse. Det er brukt betydelige midler og enormt med tid for å rydde opp i disse forholdene. Vi kommuniserer heldigvis godt både med styret i sameiene, og hver enkelt kjøper som er involvert, det samme må sies om god kommunikasjon med Nordre Follo kommune.

Solid Entreprenør as og Bolig & Eiendomsutvikling as har hatt ett langt og godt samarbeid i mer enn 20 år, og også i denne vanskelige saken samarbeider vi godt. Det har kostet begge selskapene store beløp og mye tid, og det er innarbeidet endrede rutiner og krav til oppfølging av byggeplass ledelsen og tettere deltagelse i gjennomføringen her hos BEU.

Regnskapet for 2022 er dermed sterkt påvirket av betydelige kostnadene selskapet har hatt i denne forbindelse. Vi nærmer oss ferdigstilling av utfordringene nå, men regnskapet for 2023 vil nok også påvirkes av disse forholdene.

Det har gjennom hele 2022 vært store utfordringer med økte priser, og leveranse utfordringer på byggevarer, grunnet pandemien. Dette er ytterligere forsterket utover vinteren i 2023, etter at Russland har åpnet krig mot Ukraina, en svært alvorlig og krevende situasjon som preger hele verdens økonomien. Vi opplever at det er langt mer vanskelig å få god lønnsomhet i prosjekter i tiden vi er inne i. Denne trenden ser vi i hele bransjen, og entreprenør og eiendomsutviklings bransjen er inne i en alvorlig vanskelig tid, og det er store nedbemanninger i både store og små entreprenør selskaper i Norge utover i 2023.

Vi opplever også at de ulike prosesser fra kjøp av tomt til byggeklart prosjekt tar lenger tid enn tidligere. Spesielt oppleves plan og bygningsetaten som en flaskehals i forhold til fremdrift og praktiske løsninger. Økte finanskostnader, større krav til bruk av ulike konsulenter for dokumentasjoner osv. driver byggeprisene oppover.

I skrivende stund i mai 2023 herjer krigen i Ukraina. Forferdelige bilder og historier preger nyhetsbildet daglig. Millioner av mennesker er på flukt, og en hel verden står maktesløse og er vitne til hendelser man var sikre på tilhørte fortiden. Krigen fører med seg store sanksjoner mot Russland, med det resultat at prisen på mer eller mindre alle råvarer er sterkt økende.

Det forventes mindre igangsetting, mindre omsetning og ytterligere press på marginene i 2023. Så håper og tror både vi og bransjen for øvrig at markedet vil bedre seg, verdens økonomien roe seg, og rammevilkårene bli bedre for boligutviklere og entreprenører.

Bygge kostnadene har steget voldsomt, og vi er usikre på lønnsomheten i våre prosjekter den nærmeste tiden. Vi har vært svært forsiktig, og har valgt å holde en ekstrem lav risiko profil gjennom det siste året, og har få tomter og prosjekter innkjøpt med forventninger om rask oppstart. Vi har i dag 4 tomannsbolig prosjekter vi skal gjennomføre og selge i 2023, noe som må sies å være svært lav aktivitet for Bolig & Eiendomsutvikling as.



BankID Signering
Hans-Olav Bjerketvedt
2023-05-24
BankID Signering
Paal Gundersen
2023-05-24

Bolig & Eiendomsutvikling har i eget eie, eller via søsterselskaper i Ressurs Gruppen, flere bolommer under regulering og utvikling, og samlet sett har vi en ordrebok for bygging av rundt 500 nye boliger, med en forventet utsalgspris på rundt 3 milliarder kroner. Flere av prosjektene har gode leieinntekter i dag, og vi kan bruke god tid på å utvikle gode prosjekter, og være godt forberedt når markedet og kostnadssiden har normalisert seg.

Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og styret har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2022. Vi er stolt av vår organisasjon, og mener å ha ett meget eiendomsfaglig kompetent team på kontoret.

Totalt var det 10 ansatte pr. 31.12.2022, 5 kvinner og 5 menn. Styret består av 2 personer, begge 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 2022.

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø, og har heller ikke forsknings eller utviklingsaktiviteter gående ved inngangen til 2023.

Åpenhetsloven

Styret har iverksatt tiltak for å sikre at Bolig & Eiendomsutvikling AS tilfredsstiller kravene etter åpenhetsloven fra 18. juni 2021. Det er en egen link fra selskapets hjemmeside, og både økonomi og markeds folkene i selskapet jobber aktivt med å legge ut informasjon på linken.

Kolbotn, 23, mai 2023

Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder

Paal Gundersen
Styremedlem –adm.dir.



BankID Signing
Ole Christian Rasmussen
2023-05-24



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad

Til generalforsamlingen i
Bolit & Eiendomsutvikling AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bolit & Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 26 859 265. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2022, resultatregnskap, og kontantstrømoppstilling 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 31.12.2022 og av dets resultat 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 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | ÅLDFN





BankID Signing
Ole Christian Rasmussen
2023-05-24



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>

Moss, 24.05.2023
BDT Viken Revisjon AS

Ole Christian Rasmussen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)