



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 356 943
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storhaugen 14
5009 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 612 497	18 343 439
Sum inntekter		19 612 497	18 343 439
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 583 817	2 481 654
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	4 696 447	3 970 048
Sum kostnader		7 402 664	6 574 102
Driftsresultat		12 209 833	11 769 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 107 995
Annen finansinntekt		373 388	1 478 723
Sum finansinntekter		373 388	2 586 718
Annen finanskostnad		3 403 159	1 892 470
Sum finanskostnader		3 403 159	1 892 470
Netto finans		-3 029 771	694 248
Ordinært resultat før skattekostnad		9 180 062	12 463 585
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 021 183	2 568 650
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 158 879	9 894 935
Årsresultat		7 158 879	9 894 935
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	7 390 814	9 388 908
Overføringer annen egenkapital	5	-231 935	506 027
Sum overføringer og disponeringer		7 158 879	9 894 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	74 433 845	74 556 245
Sum varige driftsmidler		74 433 845	74 556 245
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Sum finansielle anleggsmidler		0	
Sum anleggsmidler		74 433 845	74 556 245
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	50 545	540 899
Andre fordringer		28 886	28 886
Konsernfordringer	6	726 471	5 700 720
Sum fordringer		805 902	6 270 505
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	13 335 466	8 199 211
Sum omløpsmidler		14 141 368	14 469 716
SUM EIENDELER		88 575 213	89 025 961
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	22 251 344	22 251 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		22 251 344	22 251 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 922 095	3 154 031
Sum opptjent egenkapital		2 922 095	3 154 031
Sum egenkapital		25 173 439	25 405 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	353 644	417 049
Sum avsetninger for forpliktelser		353 644	417 049
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	61 200 000	61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 200 000	61 200 000
Sum langsiktig gjeld		61 553 644	61 617 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	707 727	199 608
Skyldige offentlige avgifter	7	446 908	430 402
Annen kortsiktig gjeld		693 495	1 373 527
Sum kortsiktig gjeld		1 848 130	2 003 537
Sum gjeld		63 401 774	63 620 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 575 213	89 025 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 665387

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 356 943
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vaskerelven 35
5014 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 612 497	18 343 439
Sum inntekter		19 612 497	18 343 439
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 583 817	2 481 654
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	4 696 447	3 970 048
Sum kostnader		7 402 664	6 574 102
Driftsresultat		12 209 833	11 769 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			1 107 995
Annen finansinntekt		373 388	1 478 723
Sum finansinntekter		373 388	2 586 718
Annen finanskostnad		3 403 159	1 892 470
Sum finanskostnader		3 403 159	1 892 470
Netto finans		-3 029 771	694 248
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	9 180 062	12 463 585
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 021 183	2 568 650
Årsresultat		7 158 879	9 894 935
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	7 390 814	9 388 908
Overføringer annen egenkapital	5	-231 935	506 027
Sum overføringer og disponeringer		7 158 879	9 894 935



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	74 433 845	74 556 245
Sum varige driftsmidler		74 433 845	74 556 245

Finansielle anleggsmidler Investering i datterselskap Sum finansielle anleggsmidler

		0	
		0	
Sum anleggsmidler		74 433 845	74 556 245

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	50 545	540 899
Andre fordringer		28 886	28 886
Konsernfordringer	6	726 471	5 700 720
Sum fordringer		805 902	6 270 505

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	13 335 466	8 199 211
---	---	------------	-----------

Sum omløpsmidler		14 141 368	14 469 716
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		88 575 213	89 025 961
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	22 251 344	22 251 344
Sum innskutt egenkapital		22 251 344	22 251 344

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	2 922 095	3 154 031
Sum opptjent egenkapital		2 922 095	3 154 031

Sum egenkapital		25 173 439	25 405 375
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	353 644	417 049
Sum avsetninger for forpliktelser		353 644	417 049
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	61 200 000	61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 200 000	61 200 000
Sum langsiktig gjeld		61 553 644	61 617 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	707 727	199 608
Skyldige offentlige avgifter	7	446 908	430 402
Annen kortsiktig gjeld		693 495	1 373 527
Sum kortsiktig gjeld		1 848 130	2 003 537
Sum gjeld		63 401 774	63 620 586
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 575 213	89 025 961



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	189475.00	4.50	852638.00
B-aksjer	4755268.00	4.50	21398706.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bo Eiendom Holding AS	4944743.00	100.00%	A-aksjer B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	4944743.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2209370.00	2153871.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	304717.00	285930.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50388.00	23319.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19342.00	18533.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2583817.00	2481653.00

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder / styremedlem	1030590.00	100000.00	6000.00
Ansatte styremedlemmer	871952.00	100000.00	6000.00
Øvrige styremedlemmer		100000.00	

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



1902542.00 300000.00 12000.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven. Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77720.00	70650.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80560.00	45290.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	158280.00	115940.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Bo Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



Bo Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		19 612 497	18 343 439
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	2 583 817	2 481 654
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	4 696 447	3 970 048
Sum driftskostnader		7 402 664	6 574 102
Driftsresultat		12 209 833	11 769 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	1 107 995
Annen finansinntekt		373 388	1 478 723
Annen finanskostnad		3 403 159	1 892 470
Netto finansposter		-3 029 771	694 248
Ordinært resultat før skattekostnad		9 180 062	12 463 585
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 021 183	2 568 650
Årsresultat		7 158 879	9 894 935
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	7 390 814	9 388 908
Overføringer annen egenkapital	5	-231 935	506 027
Sum disponert		7 158 879	9 894 935



Bo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	74 433 845	74 556 245
Sum varige driftsmidler		<u>74 433 845</u>	<u>74 556 245</u>
Sum anleggsmidler		<u>74 433 845</u>	<u>74 556 245</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		50 545	540 899
Fordringer på selskap i samme konsern	6	726 471	5 700 720
Andre fordringer		28 886	28 886
Sum fordringer		<u>805 902</u>	<u>6 270 505</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>13 335 466</u>	<u>8 199 211</u>
Sum omløpsmidler		<u>14 141 368</u>	<u>14 469 716</u>
Sum eiendeler		<u>88 575 213</u>	<u>89 025 961</u>




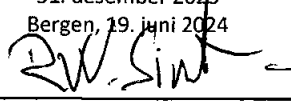
Bo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	22 251 344	22 251 344
Sum innskutt egenkapital		<u>22 251 344</u>	<u>22 251 344</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	2 922 095	3 154 031
Sum opptjent egenkapital		<u>2 922 095</u>	<u>3 154 031</u>
Sum egenkapital		<u>25 173 439</u>	<u>25 405 375</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	353 644	417 049
Sum avsetning for forpliktelser		<u>353 644</u>	<u>417 049</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	61 200 000	61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		707 727	199 608
Skyldige offentlige avgifter	7	446 908	430 402
Annen kortsiktig gjeld		693 495	1 373 527
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 848 130</u>	<u>2 003 537</u>
Sum gjeld		<u>63 401 774</u>	<u>63 620 586</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>88 575 213</u>	<u>89 025 961</u>

31. desember 2023
Bergen, 19. juni 2024


Bjørn-Petter Sivertsen
daglig leder/ styreleder


Rolf Wilhelm Sivertsen
styremedlem


Tor Christian Sivertsen
styremedlem



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres. Næringseiendommer avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Boligeiendommer avskrives ikke da de ikke anses å være utsatt for verdifall. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 209 370	2 153 871
Arbeidsgiveravgift	304 717	285 930
Pensjonskostnader	50 388	23 319
Andre godtgjørelser	19 342	18 533
Sum	<u>2 583 817</u>	<u>2 481 653</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Styrehonorar	Andre godtgjørelser
Daglig leder / styremedlem	1 030 590	100 000	6 000
Ansatte styremedlemmer	871 952	100 000	6 000
Øvrige styremedlemmer	<u>0</u>	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Total ytelse	<u>1 902 542</u>	<u>300 000</u>	<u>12 000</u>

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

Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
Revisjon	77 720
Teknisk utarbeidelse regnskap og skattemelding	22 070
Annen revisjonsrelatert bistand	<u>58 490</u>
Sum	<u>158 280</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avskrivbare bygg	Ikke-avskrivbare bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Anskaffelseskost 31.12.2023	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Akk.avskrivning 31.12.2023	-6 681 224	0	0	-6 681 224
Balansført pr. 31.12.2023	2 458 187	67 118 760	4 856 898	74 433 845
Årets avskrivninger	122 400	0	0	122 400
Økonomisk levetid	50 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Avskrivbare bygg: Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35.

Ikke-avskrivbare bygg: Ducado Real Spania, La Colina Spania, Ø. Holbergsalmenning 11, Vestre Torggate 13, Gimlebakken 16, Sigurdsgate 25A og 25B, Vestre Holbergsalmenning 12, Rosebergsgate 24 og 26 og Bohrs gate.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2023	2022
Betalbar skatt	2 084 588	2 648 153
Endring utsatt skatt	-63 405	-79 503
Årets totale skattekostnad	2 021 183	2 568 650

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	9 180 062	12 463 585
Permanente forskjeller	7 134	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	0	-787 900
Endring i midlertidige forskjeller	288 206	361 376
Alminnelig inntekt	9 475 402	12 037 061
Ytet konsernbidrag	-9 475 402	-12 037 061
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	183 532	103 253
Utestående fordringer	-50 000	-50 000
Gevinst- og tapskonto	1 473 941	1 842 426
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	1 607 473	1 895 679

Utsatt skatt (22%)	353 644	417 049
--------------------	---------	---------



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	22 251 344	3 154 031	25 405 375
Årsresultat	0	7 158 879	7 158 879
Avgitt konsernbidrag	0	-7 390 814	-7 390 814
Egenkapital 31.12.2023	22 251 344	2 922 096	25 173 440

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Bo Eiendom Holding AS	726 471	5 700 720

Note 7 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler utgjør	262 611

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	189 475	4,5	852 638
B-aksjer	4 755 268	4,5	21 398 706
Sum	4 944 743		22 251 344

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2023:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom Holding AS	189 475	4 755 268	100 %	100 %



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i Handelsbanken	61 200 000	61 200 000
Sum pantsikret gjeld	<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Fast eiendom	23 854 634	23 854 634
Sum	<u>23 854 634</u>	<u>23 854 634</u>

Selskapet har et banklån på kr. 61,2 millioner. Lånet refinansieres årlig med ett til to års løpetid, og er sist refinansiert i mars 2023 med to års løpetid. Lånet er derfor klassifisert som langsiktig.

Som sikkerhet har Bo Eiendom AS stilt pant i fast eiendom, Gnr. 164, bnr. 1075 og Gnr. 165, bnr 315 i Bergen kommune med pålydende kr. 66.000.000.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bo Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bo Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: E2G77-7AJ0V-WHDP4-ASYBM-1CDFG-8BH7Q



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."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 20:48:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E2G77-7AJ0V-WHDP4-ASYBM-1CDFG-8BH7Q

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/validator>



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres. Næringseiendommer avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Boligeiendommer avskrives ikke da de ikke anses å være utsatt for verdifall. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	2 209 370	2 153 871
Arbeidsgiveravgift	304 717	285 930
Pensjonskostnader	50 388	23 319
Andre godtgjørelser	19 342	18 533
Sum	<u>2 583 817</u>	<u>2 481 653</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Styrehonorar	Andre godtgjørelser
Daglig leder / styremedlem	1 030 590	100 000	6 000
Ansatte styremedlemmer	871 952	100 000	6 000
Øvrige styremedlemmer	0	100 000	0
Total ytelse	<u>1 902 542</u>	<u>300 000</u>	<u>12 000</u>

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

Det er ikke stilt lån eller sikkerhet til daglig leder, styret, eiere eller nærstående.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	77 720
Teknisk utarbeidelse regnskap og skattemelding	22 070
Annen revisjonsrelatert bistand	58 490
Sum	<u>158 280</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avskrivbare bygg	Ikke-avskrivbare bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Anskaffelseskost 31.12.2023	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Akk.avskrivning 31.12.2023	-6 681 224	0	0	-6 681 224
Balanseført pr. 31.12.2023	2 458 187	67 118 760	4 856 898	74 433 845
Årets avskrivninger	122 400	0	0	122 400
Økonomisk levetid	50 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Avskrivbare bygg: Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35.

Ikke-avskrivbare bygg: Ducado Real Spania, La Colina Spania, Ø. Holbergsalmenning 11, Vestre Torggate 13, Gimlebakken 16, Sigurdsgate 25A og 25B, Vestre Holbergsalmenning 12, Rosebergsgate 24 og 26 og Bohrsgate.

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Betalbar skatt	2 084 588	2 648 153
Endring utsatt skatt	-63 405	-79 503
Årets totale skattekostnad	<u>2 021 183</u>	<u>2 568 650</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	9 180 062	12 463 585
Permanente forskjeller	7 134	0
Regnskapsmessig gev. realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	0	-787 900
Endring i midlertidige forskjeller	288 206	361 376
Alminnelig inntekt	<u>9 475 402</u>	<u>12 037 061</u>
Ytet konsernbidrag	-9 475 402	-12 037 061
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	183 532	103 253
Utestående fordringer	-50 000	-50 000
Gevinst- og tapskonto	<u>1 473 941</u>	<u>1 842 426</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>1 607 473</u>	<u>1 895 679</u>
Utsatt skatt (22%)	353 644	417 049



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	22 251 344	3 154 031	25 405 375
Årsresultat	0	7 158 879	7 158 879
Avgitt konsernbidrag	0	-7 390 814	-7 390 814
Egenkapital 31.12.2023	22 251 344	2 922 096	25 173 440

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Bo Eiendom Holding AS	726 471	5 700 720

Note 7 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler utgjør	262 611

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	189 475	4,5	852 638
B-aksjer	4 755 268	4,5	21 398 706
Sum	4 944 743		22 251 344

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2023:

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bo Eiendom Holding AS	189 475	4 755 268	100 %	100 %



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Pantelån i Handelsbanken	61 200 000	61 200 000
Sum pantsikret gjeld	<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Fast eiendom	23 854 634	23 854 634
Sum	<u>23 854 634</u>	<u>23 854 634</u>

Selskapet har et banklån på kr. 61,2 millioner. Lånet refinansieres årlig med ett til to års løpetid, og er sist refinansiert i mars 2023 med to års løpetid. Lånet er derfor klassifisert som langsiktig.

Som sikkerhet har Bo Eiendom AS stilt pant i fast eiendom, Gnr. 164, bnr. 1075 og Gnr. 165, bnr 315 i Bergen kommune med pålyende kr. 56.000.000.