



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 849 492  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BORI UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Johnny Brevik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter fra byggevirksomhet/tekniske tjenester		12 728 419	
Annen driftsinntekt		3 129 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 857 497</b>	
<b>Kostnader</b>			
Tomtekostnader		13 646 695	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		551 686	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 110 714	
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 309 095</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 451 598</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 944 166	
Annen finansinntekt		671 592	
Utbytte		10 500 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 115 758</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 964 931	
Annen finanskostnad		467 441	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 432 372</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>10 683 386</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 231 788</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-869 687	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 101 475</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 101 475</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 950 108	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 950 108</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		31 068 724	
Lån til foretak i samme konsern		27 940 059	
Investeringer i tilknyttet selskap		19 110 483	
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 619 266</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 569 374</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 653 029	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 653 029</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 653 029</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 222 403</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		11 147 450	
Overkurs		10 404 473	
Annen innskutt egenkapital		27 560 896	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 112 819</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		37 295 184	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 295 184</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 408 003</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		820 938	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>820 938</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 798 533	
Langsiktig konserngjeld		41 542 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 340 658</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 161 596</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		135 407	
Skyldige offentlige avgifter		1 225 142	
Kortsiktig konserngjeld		1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		8 292 253	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 652 802</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 814 398</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 222 401</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 235551

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 875 849 492  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BORI UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Johnny Brevik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2021

---

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



Organisasjonsnr: 875 849 492  
BORI UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekter fra byggevirksomhet/tekniske tjenester		12 728 419	
Annen driftsinntekt		3 129 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 857 497</b>	
<b>Kostnader</b>			
Tomtekostnader		13 646 695	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		551 686	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 110 714	
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 309 095</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 451 598</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 944 166	
Annen finansinntekt		671 592	
Utbytte		10 500 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 115 758</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 964 931	
Annen finanskostnad		467 441	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 432 372</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>10 683 386</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 231 788</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-869 687	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 101 475</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 101 475</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 875 849 492  
BORI UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 950 108	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 950 108</b>	

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern		31 068 724	
Lån til foretak i samme konsern		27 940 059	
Investeringer i tilknyttet selskap		19 110 483	
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 619 266</b>	

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 569 374</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	-------------------	----------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 653 029	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 653 029</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 653 029</b>	<b>0</b>
-------------------------	--	-------------------	----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 222 403</b>	<b>0</b>
----------------------	--	--------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital		11 147 450	
Overkurs		10 404 473	
Annen innskutt egenkapital		27 560 896	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 112 819</b>	

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	37 295 184	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>37 295 184</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>86 408 003</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pensjonsforpliktelser	820 938	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>820 938</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 798 533	
Langsiktig konserngjeld	41 542 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>58 340 658</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>59 161 596</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	135 407	
Skyldige offentlige avgifter	1 225 142	
Kortsiktig konserngjeld	1 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	8 292 253	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 652 802</b>	
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 814 398</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>156 222 401</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 875 849 492  
BORI UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	11147.00	11147000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BORI BBL	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

**Note**

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9122137.00	

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1659088.00	

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1076342.00	

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1789128.00	

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13646695.00	

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	537099.00		

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
11.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Lørenskog Sentrum Bolig AS	100.00%	100.00%	1829600.00	-448950.00
Saga Brygge AS	100.00%	100.00%	-355638.00	-223315.00
Romerike Boligutvikling AS	100.00%	100.00%	65140164.00	20748034.00
TB-Eiendom AS	100.00%	100.00%	2113820.00	596931.00
Lørenskog Panorama AS	100.00%	100.00%	9035.00	-7484.00
Grinda Gård AS	60.00%	60.00%	-57282.00	-44975.00
Eika Eiendomsutvikling AS	52.00%	52.00%	683533.00	72692.00
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50.00%	50.00%	11296449.00	7973.00
Nitteberg Panorama AS	50.00%	50.00%	1079409.00	14039325.00
Pellykvartalet AS	50.00%	50.00%	-113381.00	89903.00
Boligbyggerlagenes Fritidsboliger AS	50.00%	50.00%	-3470441.00	-104247.00
RS Eiendom Øst AS	50.00%	50.00%	1101007.00	-53378.00
Kvartal 19 AS	50.00%	50.00%	919335.00	-113381.00
Barnehagetomt AS	50.00%	50.00%	-33958.00	-7500.00
GL Utvikling AS	50.00%	50.00%	41265.00	-480.00

Nedskrevet 2011 Saga Brygge AS: kr 652.000,- Nedskrevet 2016 Pellykvartalet AS: kr 2.000.000,- Nedskrevet 2019 BBLF: kr 50.000,-  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Nei



Til generalforsamlingen i BORI Utbygging AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert BORI Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 101 476. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 20. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



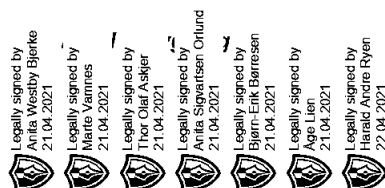
*Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

20.04.2021 19.47.28

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

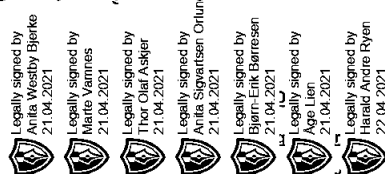


## Resultatregnskap

	Noter	2020	2019
<b>DRIFTSINNETEKTER</b>	1		
Inntekter fra byggeprosjekt/tekniske tjenester	2	12 728 419	9 885 369
Annen driftsinntekt	2	3 129 078	4 965 940
Sum driftsinntekter		15 857 496	14 851 309
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	1		
Tomte- og byggekostnader			1 494 516
Lønn og andre personalkostnader	4	13 646 695	13 803 221
Avskrivninger	5	551 686	551 686
Annen driftskostnad		6 110 714	5 181 993
Sum driftskostnader		20 309 095	21 031 416
Driftsresultat		-4 451 597	-6 180 107
<b>FINANSINNETEKTER OG -KOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	1 944 166	3 015 477
Annen renteinntekt		671 592	757 315
Mottatt utbytte		10 500 000	-
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 964 931	1 741 507
Nedskrivning finansielle eiendeler/ reversering	6		897 190
Annen rentekostnad		467 441	1 785 965
Netto finansinntekter		10 683 385	-651 870
Ordinært resultat før skattekostnad		6 231 788	-6 831 977
Skatter	8	869 687	1 305 653
<b>Årets resultat</b>		<b>7 101 476</b>	<b>-5 526 324</b>
Disponeringer og overføringer:			
Til annen egenkapital			
Fra annen egenkapital		7 101 476	5 526 323
Sum disponeringer	9	7 101 476	5 526 323



BO ) C



## BALANSE

	Noter	31.12.2020	31.12.2019
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,12	16 950 108	17 501 794
<i>Finansielle eiendeler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	15 864 643	15 864 643
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 204 081	15 154 081
Aksjer og andeler	6	500 000	-
Lån til foretak i samme konsern	7	27 940 059	99 405 800
Lån til tilknyttede selskaper	7	19 110 483	19 710 483
Sum finansielle eiendeler		78 619 266	150 135 007
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 569 374</b>	<b>167 636 801</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter	3	6 802 455	6 802 455
Kundefordringer		1 229 288	1 440 676
Fordring på selskap i samme konsern	7	6 375 685	12 033 072
Andre fordringer	3	10 924 931	7 557 390
Sum fordringer		25 332 359	27 833 593
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	35 320 670	4 582 099
Sum omløpsmidler		60 653 029	32 415 692
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 222 402</b>	<b>200 052 491</b>

## EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital ( 1000 aksjer à 11.147,45,- )	9,10	11 147 450	11 147 450
Annen innskutt egenkapital	9	27 560 896	23 907 679
Overkurs	9	10 404 473	10 404 473

#### Oppført egenkapital

Annen egenkapital	9	37 295 184	30 193 708
Sum egenkapital		86 408 003	75 653 310

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	620 938	660 230
Gjeld til morselskap	7	41 542 125	93 115 916
Gjeld til kredittinstitusjoner	1,12	16 798 533	18 194 054
Sum langsiktig gjeld		59 161 596	111 970 200

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		135 407	389 212
Skyldig off avgifter		1 225 142	1 081 759
Gjeld til selskap i samme konsern	7	1 000 000	2 391 169
Annen kortsiktig gjeld	12	8 292 253	8 566 841
Sum kortsiktig gjeld		10 652 802	12 428 981

Sum gjeld 69 814 398 124 399 181

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD 156 222 402 200 052 491**

Garanti- og sikkerhetsstillelser 12 - -

Lillestrøm, 31.12.2020/ 20.04.2021  
I styret for BORI Utbygging AS

Åge Lien Anita Westby Bjerke Anita Sigvartsen Orlund Bjørn Erik Børresen  
Styrets leder Styremedlem Styremedlem Styremedlem

Marte Varmnes Thor Olaf Askjer Harald Ryen Johnny Brevik  
Styremedlem Styremedlem Styremedlem Adm. dir.



NOT  
 Legally signed by Anita Westby Bjørke 21.04.2021  
 Legally signed by Marte Vamnes 21.04.2021  
 Legally signed by Thor Olaf Askjer 21.04.2021  
 Legally signed by Anita Sigvartsen Ohlund 21.04.2021  
 Legally signed by Bjørn-Erik Børresen 21.04.2021  
 Legally signed by Age Lien 21.04.2021  
 Legally signed by Harald Andre Ryen 22.04.2021

Reg  
 Regnskapsskikk for øvrige foretak.

BORI Utbygging AS er et 100% eiet datterselskap av BORI BBL org nr 989987011, og innarbeides i dette konsernregnskapet. Det utarbeides følgelig ikke konsernregnskap for underkonsern av BORI Utbygging AS. Konsernregnskapet kan innhentes fra BORI, Alexander Kiellandsgt. 2 b, 2000 Lillestrøm.

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Dersom virkelig verdi av selskapene er lavere enn balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående, foretas nedskrivning til virkelig verdi. Eiendelen i balansen er vist under finansielle eiendeler. Mottatt utbytte fra datterselskapene inntektsføres som finansinntekt i året hvor utbytte er avsatt, dersom det er opptjent i eierperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, som kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

#### Beholdning av prosjekter i egen regi.

Beholdning av prosjekter i egen regi er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag, eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag/sameie ennå ikke er stiftet eller der BORI Utbygging AS selv skal være den fremtidige eier.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomisk levetid. Boligeiendommer avskrives ikke.

#### Inntekter

Inntekter utover prosjektinntekter inntektsføres i den perioden den er opptjent. Inntekt ansees opptjent når tjenesten er levert.

#### Skatt

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. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

#### Pensjoner

Selskapet har obligatorisk tjenestepensjon for sin ansatte.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp ihht. den indirekte modellen.

NOTE 2 Driftsinntekter	2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Prosjektledelse	5 516 087	5 310 734
Boligutvikling administrasjon	816 482	
Tekniske tjenester	6 395 850	4 574 635
Leieinntekter	3 119 539	2 963 817
Andre inntekter	9 539	2 002 123
Sum	15 857 496	14 851 310



Noter til regnskap 2020

NOT 1  
 Prosjektselskapene.  
 Kostnadene består av tomtekjøp og utviklingskostnader.  
 Selskapet har betalt forskudd opsjonspremie på 9 000 000 for rett til kjøp av aksjer i et eiendomsselskap. Beløpet inngår i Andre fordringer.

Legally signed by Anita Westby Bjørke 21.04.2021  
 Legally signed by Marte Vamnes 21.04.2021  
 Legally signed by Thor Olaf Askjer 21.04.2021  
 Legally signed by Anita Sigvartsen Orlund 21.04.2021  
 Legally signed by Bjørn-Erik Børresen 21.04.2021  
 Legally signed by Age Lien 21.04.2021  
 Legally signed by Harald Andre Ryen 22.04.2021

## NOTE 4 Lønn og godtgjørelser

	2020	2019
Lønn	9 122 137	10 446 361
Pensjonskostnader	1 076 342	1 063 681
Arbeidsgiveravgift	1 659 088	1 443 972
Styrehonorar	440 400	431 050
Andre ytelser	1 348 728	418 157
<b>Sum</b>	<b>13 646 695</b>	<b>13 803 221</b>
Antall årsverk	11	9
<b>Ytelser til ledende personer</b>		
Lønn	537 099	200 004
<b>Sum</b>	<b>537 099</b>	<b>200 004</b>

Administrerende direktør i BORI Utbygging AS er ansatt og lønnes også i morselskapet BORI BBL.

Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon, og pensjonsordningen tilfredsstiller lovens krav.

### Revisor

Revisjonshonorar eks. mva	111 752
Annen bistand eks. mva	16 536

## NOTE 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Boligegendommer	Visningsbrakker	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2020	22 986 512	2 240 121	458 430	25 685 063
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-
Avgang kjøpte driftsmidler	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2020	22 986 512	2 240 121	458 430	25 685 063
Akk.avskrivninger 31.12.2020	8 368 212	-	366 744	8 734 956
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>14 618 300</b>	<b>2 240 121</b>	<b>91 687</b>	<b>16 950 108</b>
Årets avskrivninger	460 000	0	91 686	551 686
Økonomisk levetid	opptil 66 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	lineær	-	lineær	

## NOTE 6 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

Selskapsnavn	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Andel egenkapital 31.12.2020	Andel resultat 31.12.2020
Lørenskog Sentrum Bolig AS	100 %	110 000	1 829 600	-448 950
Saga Brygge AS	100 %	-	-355 638	-223 315
Romerike Boligutvikling AS	100 %	6 831 116	65 140 164	20 748 034
TB-Eiendom AS	100 %	5 672 747	2 113 820	596 931
Lørenskog Panorama AS	100 %	55 000	9 035	-7 484
Grinda Gård AS	60 %	18 000	-57 282	-44 975
Eikå Eiendomsutvikling AS	52 %	3 177 780	683 533	72 692
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	817 500	11 296 449	7 973
Nitteberg Panorama AS	50 %	109 548	1 079 409	14 039 325
Pellykvartalet AS	50 %	1 000 000	-113 381	89 903
Boligbyggelagens Fritidsboliger AS	50 %	-	-3 470 441	-104 247
RS Eiendom Øst AS	50 %	12 683 965	1 101 007	-53 378
Kvarial 19 AS	50 %	503 000	919 335	-113 381
Barnehagelomt AS	50 %	40 068	-33 958	-7 500
GL Utvikling AS	50 %	50 000	41 265	-480
		<b>31 018 724</b>	<b>80 141 652</b>	<b>34 551 628</b>
Nedskrevet 2011 Saga Brygge AS :	kr 652.000			
Nedskrevet 2016 Pellykvartalet AS :	kr 2.000.000			

### Andre aksjer og andeler

Digibo AS	500 000
-----------	---------



Noter til regnskap 2020

NOT  
 Legally signed by Anita Westby Bjørke 21.04.2021  
 Legally signed by Marte Vamnes 21.04.2021  
 Legally signed by Thor Olaf Askjer 21.04.2021  
 Legally signed by Anita Sigvartsen Onlund 21.04.2021  
 Legally signed by Bjørn-Erik Børresen 21.04.2021  
 Legally signed by Age Lien 21.04.2021  
 Legally signed by Harald Andre Ryen 22.04.2021

**konsern**

	Langsiktige fordringer	
	2020	2019
Romerike Boligutvikling AS		71 700 000
Saga Brygge AS	4 872 002	4 872 002
TB-Eiendom AS	15 268 432	15 268 432
Grinda Gård AS	1 830 000	1 830 000
Eika Eiendomsutvikling AS	5 969 625	5 735 366
	<u>27 940 059</u>	<u>99 405 800</u>
Tilknyttet selskap	19 110 483	19 710 483
	Kortsiktige fordringer	
	2020	2019
Fordring konsernbidrag BORI BBL (morselskap)	4 683 612	6 573 791
Påløpte renter datterselskaper	1 692 073	5 459 281
	<u>6 375 685</u>	<u>12 033 072</u>
	Kortsiktig gjeld	
	2020	2019
Lørenskog Sentrum Bolig AS	1 000 000	2 391 169
	Langsiktig gjeld	
	2020	2019
Morselskap	41 542 125	93 115 916

Renter er beregnet med 3% for utlån mellom konsernselskapene.

**NOTE 8 Skatt**

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Skatt på mottatt konsernbidrag	-1 030 395	-1 446 234
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Endring utsatt skatt	<u>160 708</u>	<u>140 581</u>
Årets skattekostnad	<u>-869 687</u>	<u>-1 305 653</u>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 231 788	-6 831 977
Permanente forskjeller	-10 184 911	897 190
Mottatt utbytte	-	-
Mottatt konsernbidrag	4 683 612	6 573 791
Avgitt konsernbidrag	-	-
Endring i midertidige forskjeller	-730 489	-639 005
Grunnlag betalbar skatt	<u>-0</u>	<u>-</u>
Skatt 22% som utgjør betalbar skatt på årets resultat	<u>-0</u>	<u>-</u>
<i>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</i>		
<i>Forskjeller som utlignes:</i>		
Anleggsmidler	3 580 366	3 576 722
Omløpsmidler	-	-
Gevinst/tapskonto	351 171	452 632
Andre forpliktelse	-200 000	-1 028 307
Underskudd til fremføring	-	-
Sum grunn lag utsatt skatt	<u>3 731 537</u>	<u>3 001 047</u>
Utsatt skatt	<u>820 938</u>	<u>660 230</u>



## Noter til regnskap 2020

	Aksjekapital	Overkurs	innskutt annen EK	Annen EK	Sum
Ege	11 147 450	10 404 473	23 907 679	30 193 708	75 653 310
Mottatt konsernbidrag	-	-	3 653 217	-	3 653 217
Årets resultat	-	-	-	7 101 476	7 101 476
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>11 147 450</b>	<b>10 404 473</b>	<b>27 560 896</b>	<b>37 295 184</b>	<b>86 408 003</b>

### NOTE 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i BORI Utbygging AS pr. 31.12.2020 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	11 147	11 147 450

#### Eierstruktur

Aksjonær i BORI Utbygging AS pr. 31.12.2020 er :

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
BORI BBL	1 000	100 %	100 %

### NOTE 11 Bundet bankinnskudd

	2020	2019
Skattetrekkkonto	433 219	483 908
Depositumkto utleie	-	109 681
<b>Totalt</b>	<b>433 219</b>	<b>593 589</b>

### NOTE 12 Fordringer og Gjeld

Fordringer med forfall senere enn 1 år	50 658 212	119 116 283
Andre langsiktige fordringer	-	-
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	9 390 475	104 467 607
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-

Banken har pant i eiendom med bokført verdi kr 15 078 300.

#### Garanti- og sikkerhetsstillelser

Garantiafsetning solgte boligprosjekter	200 000
Solidarisk Selvskyldnerkausjon Kvartal 26 AS	5 644 000



Legally signed by  
Anita Westby Bjerkke  
21.04.2021

Legally signed by  
Marte Vamnes  
21.04.2021

Legally signed by  
Thor Olaf Askjer  
21.04.2021

Legally signed by  
Anita Sigvartsen Orlund  
21.04.2021

Legally signed by  
Bjørn-Erik Børresen  
21.04.2021

Legally signed by  
Age Lien  
21.04.2021

Legally signed by  
Harald Andre Ryen  
22.04.2021

## Kontantstrømanalyse

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	6 231 788	-6 831 977
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-	-
Ordinære avskrivninger	551 686	551 686
Endring pensjonsforpliktelser	-	-
Endring i prosjekter	-	1 494 516
Endring i kundefordringer	214 520	37 188
Endring i leverandørgjeld	-253 804	-687 082
Nedskrivning av aksjer/forordringer	-	897 190
Endringer i andre tidsavgrensninger	555 828	-582 349
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>7 300 018</b>	<b>-5 120 828</b>
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-	-
Endring i langsiktige fordringer	72 065 742	4 347 190
Endring i andre investeringer	-550 000	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>71 515 742</b>	<b>4 347 190</b>
Innlån fra konsernselskaper	-46 890 179	78 729 511
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 187 011	-81 199 688
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-48 077 190</b>	<b>-2 470 177</b>
Netto endring av kontanter og kontantekvivalenter	30 738 570	-3 243 815
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	4 582 099	7 825 914
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>35 320 670</b>	<b>4 582 099</b>