



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 260 826
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOB EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 13/15
5015 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Harald Schjelderup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2021

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, 30.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	1, 8	135 829 145	166 158 176
Andre driftsinntekter		55 200	
Sum inntekter		135 884 345	166 158 176
Kostnader			
Prosjektkostnad	1, 8	107 598 255	101 249 271
Lønnskostnad	2	11 309 245	7 974 935
Ordinære avskrivninger	9	32 001	32 000
Andre driftskostnader	2	21 862 887	26 568 931
Sum kostnader		140 802 389	135 825 137
Driftsresultat		-4 918 043	30 333 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			189 597
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 545 503	1 895 346
Annen renteinntekt		366 387	1 478 469
Andre finansinntekter		8 207 653	4 774
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	-1 576 583	7 815 362
Sum finansinntekter		10 542 960	11 383 548
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Reversering av tidligere nedskrivning fin. anleggsmidler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	21 511	244 134
Annen rentekostnad		3 374 859	3 453 819
Andre finanskostnader		913 860	321 811
Sum finanskostnader		4 310 230	4 019 764
Netto finans		6 232 730	7 363 784
Ordinært resultat før skattekostnad		1 314 687	37 696 824
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-386 472	6 497 737
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 701 158	31 199 087



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		1 701 158	31 199 087
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 701 158	31 199 087
Totalresultat		1 701 158	31 199 087
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			23 027 240
Udekket tap	3		
Overført til annen egenkapital		1 701 158	8 171 847
Sum overføringer og disponeringer		1 701 158	31 199 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		4 769 985
Sum immaterielle eiendeler			4 769 985
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	9	13 599 577	552 000
Driftsløsøre, inventar o.l.	9		
Sum varige driftsmidler		13 599 577	552 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	356 834 817	357 315 874
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	133 069 000	122 293 082
Investeringer i tilknyttet selskap	3	28 986 500	19 966 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	24 895 833	
Investeringer i aksjer og andeler	3	6 073 721	4 972 000
Andre langsiktige fordringer	4	4 056 171	4 710 824
Sum finansielle anleggsmidler		553 916 042	509 258 279
Sum anleggsmidler		567 515 619	514 580 264
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekt	4, 8	142 956 482	53 363 359
Sum varer		142 956 482	53 363 359
Fordringer			
Kundefordringer	3	5 760 518	
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	13 093 822	27 379 882
Sum fordringer		18 854 341	27 379 882
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	62 309 814	108 244 493
Sum investeringer		62 309 814	108 244 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 085 249	24 459 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 085 249	24 459 700
Sum omløpsmidler		229 205 885	213 447 434
SUM EIENDELER		796 721 504	728 027 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	327 000 000	327 000 000
Overkurs	6	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	84 569 303	82 868 145
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		84 569 303	82 868 145
Sum egenkapital		489 795 503	488 094 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser		1 186 944	2 077 639
Utsatt skatt	7	1 293 046	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 479 990	2 077 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 000 000	147 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	35 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		163 000 000	147 000 000
Sum langsiktig gjeld		165 479 991	149 077 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		93 342 115	14 705 899
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		1 191 049	2 576 835
Betalbar skatt	7		18 582 067
Skyldige offentlige avgifter		348 759	284 581
Skyldig utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	46 564 087	54 706 332
Sum kortsiktig gjeld		141 446 010	90 855 713
Sum gjeld		306 926 001	239 933 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 721 504	728 027 698



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i BOB Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert BOB Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 701 158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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.

KPMG AS is a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in

Oslo	Liverum	Mol i Rana	Stord
Alta	Finnnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Slavanger	Ålesund



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 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Revisors beretning - 2020
BOB Eiendomsutvikling AS

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 bokførings-skikk i Norge.

Bergen, 18. mars 2021

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

**Bob Eiendomsutvikling AS**


Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2020	2019
Prosjektinntekter	1, 8	135 829 145	166 158 176
Andre driftsinntekter		55 200	0
Sum driftsinntekter		135 884 345	166 158 176
Prosjektkostnad	1, 8	107 598 255	101 249 271
Lønnskostnad	2	11 309 245	7 974 935
Ordinære avskrivninger	9	32 001	32 000
Andre driftskostnader	2	21 862 887	26 568 931
Sum driftskostnader		140 802 389	135 825 137
Driftsresultat		-4 918 043	30 333 039
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	189 597
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	3	3 545 503	1 895 346
Renteinntekter		366 387	1 478 469
Andre finansinntekter		8 207 653	4 774
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	-1 576 583	7 815 362
Rentekostnad til selskap i samme konsern	3	21 511	244 134
Rentekostnader		3 374 859	3 453 819
Andre finanskostnader		913 860	321 811
Resultat av finansposter		6 232 730	7 363 784
Ordinært resultat før skattekostnad		1 314 687	37 696 824
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-386 472	6 497 737
Ordinært resultat		1 701 158	31 199 087
Årets resultat		1 701 158	31 199 087
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	23 027 240
Overført til annen egenkapital		1 701 158	8 171 847
Sum overføringer		1 701 158	31 199 087

**Bob Eiendomsutvikling AS**

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	0	4 769 985
Sum immaterielle eiendeler		0	4 769 985
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	9	13 599 577	552 000
Sum varige driftsmidler		13 599 577	552 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 4	356 834 817	357 315 874
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	133 069 000	122 293 082
Investeringer i tilknyttet selskap	3	28 986 500	19 966 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	24 895 833	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	6 073 721	4 972 000
Andre langsiktige fordringer	4	4 056 171	4 710 824
Sum finansielle anleggsmidler		553 916 042	509 258 279
Sum anleggsmidler		567 515 619	514 580 264
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter			
Utviklingsprosjekt	4, 8	142 956 482	53 363 359
Sum varer		142 956 482	53 363 359
Fordringer			
Kundefordringer	3	5 760 518	0
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	13 093 822	27 379 882
Sum fordringer		18 854 341	27 379 882
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	62 309 814	108 244 493
Sum investeringer		62 309 814	108 244 493
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 085 249	24 459 700
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		5 085 249	24 459 700
Sum omløpsmidler		229 205 885	213 447 434
SUM EIENDELER		796 721 504	728 027 698

 S14x422Qu-H11eV3nmd

**Bob Eiendomsutvikling AS**

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Overkurs	6	327 000 000	327 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	84 569 303	82 868 145
Sum opptjent egenkapital		84 569 303	82 868 145
Sum egenkapital		489 795 503	488 094 345
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		1 186 944	2 077 639
Utsatt skatt	7	1 293 046	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 479 990	2 077 639
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 000 000	147 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	35 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		163 000 000	147 000 000
Kortsiktig gjeld			
Prosjektfinansiering		93 342 115	14 705 899
Leverandørgjeld		1 191 049	2 576 835
Betalbar skatt	7	0	18 582 067
Skyldige offentlige avgifter		348 759	284 581
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	46 564 087	54 706 332
Sum kortsiktig gjeld		141 446 010	90 855 713
Sum gjeld		306 926 001	239 933 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 721 504	728 027 698



Bob Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

Bergen, 15.03.2021
Styret i Bob Eiendomsutvikling AS


Signe Laila Hamre
styremedlem

Harald Schjelderup
styreleder

Anna Silje Oanæs Andersen
styremedlem


Lin Christin Standal Hjelle
styremedlem

Lars Clementsen Pedersen
daglig leder

 S14x422Qu-H11eV3nmd

**BOB Eiendomsutvikling AS****Kontantstrømoppstilling 2020**

Beløp i NOK hele kroner	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	1 314 686	37 696 824
Periodens betalte skatt	-18 650 713	-2 945 785
Resultatført konsernbidrag	-	-189 597
Ordinære avskrivninger	32 001	32 000
Endring tomter, prosjekter m.m.	-70 722 096	15 984 694
Endring i kundefordringer	-5 760 518	-
Endring i leverandørgjeld	-1 385 786	2 251 802
Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	-630 956	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-10 566 744	19 446 083
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-106 370 126	72 276 021
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Imbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-8 950 605	-
Imbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	1 747 013	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-10 756 721	-110 863 548
Lån til foretak i samme konsern og tilknyttede selskap	-2 671 030	11 155 588
Imbetalinger ved salg av andre investeringer	59 711 537	-
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-7 920 385	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	31 159 809	-99 707 960
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Imbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	122 990 000
Imbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	78 636 216	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-19 000 000	-
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-39 395 000
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-25 532 156
Imbetaling av konsernbidrag	25 721 753	169 548
Utbetaling av konsernbidrag	-29 522 103	-35 968 806
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	55 835 866	22 263 586
Netto endring i likvider i året	-19 374 451	-5 168 353
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	24 459 700	29 628 053
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	5 085 249	24 459 700

 S14x422Qu-H1leV3nmd



BOB Eiendomsutvikling AS Noter for årsregnskapet 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrøm

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

Anleggskontrakter / utviklingsprosjekter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med fortjeneste. Forventet fortjeneste inntektsføres i takt med prosjektets salgsgrad og ferdigstillingsgrad. Egenregiprojekter er resultatført uten fortjeneste.

Ferdigstillingsgraden beregnes i hovedsak basert på en vurdering av fysisk ferdigstillingsgrad.

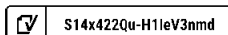
Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Det foretas avsetninger for kostnader som er forventet å påløpe på avsluttede byggeprosjekter basert på beste estimat på regnskapsavleggelsestidspunktet.

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.

Garantier og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.





BOB Eiendomsutvikling AS

Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt / skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Konsern

BOB Eiendomsutvikling AS er datterselskap i konsernet BOB BBL. Selskapet benytter de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Regnskapet til BOB Eiendomsutvikling AS inngår i konsernregnskapet til BOB BBL. Konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets forretningsadresse i Bergen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom med videre, samt investering i andre selskaper som driver tilsvarende virksomhet. Selskapets marked er Bergen og omegn.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2020	2019
Lønninger	6 455 690	6 021 126
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 166 223	1 087 787
Pensjonskostnad	851 583	653 972
Andre lønnskostnader	2 835 749	212 050
Sum lønnskostnader	11 309 245	7 974 935

Årsverk gj. året 6,0 5,5

Godtgjørelser

	Ledende ansatte	Styret
Lønn mv	1 699 469	0
Andre godtgjørelser	254 228	0

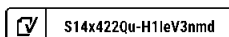
Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. De som er ansatt i dette selskapet inngår i pensjonsordningen til konsernet BOB BBL.

Revisor

Kostnadsført honorar til KPMG AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2020
Lovpålagt revisjon	283 600
Andre rådgivningstjenester	205 208





BOB Eiendomsutvikling AS

Note 3 Konsern, mv.

BOB Eiendomsutvikling AS er morselskap i konsernet BOB Eiendomsutvikling AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap som følge av at BOB Eiendomsutvikling AS, med tilhørende datterselskaper inngår som en del av konsernregnskapet til BOB BBL.

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaff år	Forr.- kontor	Eierand/ stemmer	Selskapets egenkap. (100%)	Selskapets resultat (100%)
Liaparken Utvikling AS	2007	Bergen	100 %	6 077 999	5 199 893
1912 Næring 1 AS	2008	Bergen	100 %	1 343 316	711 974
Sjøsidan Eiendom AS	2007	Bergen	100 %	2 483 534	3 533
Krohnviken Næring AS	2014	Bergen	100 %	145 367	212 021
BOB Boligutleie AS	2015	Bergen	100 %	32 846 089	3 170 346
BOB Parkering AS	2016	Bergen	100 %	2 302 050	-1 254 820
Dolvikbakken AS	2016	Bergen	100 %	-128 714	-1 519 152
Markusplass Næring 1 AS	2017	Bergen	100 %	110 064	-26 952
Marusplass Parkering AS	2017	Bergen	100 %	1 026 047	-45 054
Damsgårdsveien 87 AS	2018	Bergen	100 %	1 358 400	-35 220
Gravdal Utvikling AS	2012/2019	Bergen	100 %	1 821 000	-5 285
Damsgårdsveien 95 AS	2019	Bergen	100 %	3 454 387	-144 359
Damsgårdsveien 59 AS	2019	Bergen	100 %	61 337	352 628
Solsiden Førde AS	2019	Bergen	100 %	3 218 339	-239 605
Kanalveien 90 AS	2017	Bergen	45 %	34 180 314	-5 461 246
Conrad Mohrs Veg 15 AS	2019	Bergen	77,5 %	18 674 175	2 852 062
Campus Voss AS*	2020	Voss	50,0 %	371 850	-2 811 357
Nye straume Sjøfront AS	2020	Bergen	33,3 %	13 791	-4 639
Qi Holding AS*	2019	Bergen	22,0 %	4 360 719	-966 801

*Tall pr 31.12.2019

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Lån til foretak i samme konsern	
	2 020	2 019
Konsernselskaper	133 069 000	122 293 082
Tilknyttede selskaper	24 495 833	-
Sum	157 564 833	122 293 082

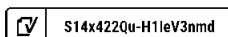
Motpart	Øvrig langsiktig gjeld	
	2 020	2 019
Konsernselskaper	35 000 000	-
Sum	35 000 000	-

Motpart	Kortsiktige fordringer	
	2 020	2 019
Qi Holding AS	4 399 279	-
Konsernselskaper	4 297 859	27 041 956
Sum	8 697 138	27 041 956

Motpart	Kortsiktig gjeld	
	2 020	2 019
Konsernselskaper	2 400 000	29 823 524
Sum	2 400 000	29 823 524

Bokførte renteinntekter til selskap i samme konsern utgjør kr 3 545 503,- i 2020.

Bokførte rentekostnader til selskap i samme konsern utgjør kr 21 511,- i 2020.





BOB Eiendomsutvikling AS

Note 4 Fordringer, langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Fordringer som forfaller mer enn ett år etter utgangen av regnskapsåret	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	157 564 833	-
Andre langsiktige fordringer	4 056 171	4 710 824
Langsiktig gjeld som forfaller mer enn fem år etter utgangen av regnskapsåret	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-

Pantstillelser og garantiforpliktelser

Eiendommene som eies av datterselskapene Sjøsidan Eiendom AS, Liaparken Utvikling AS, Krohnaviken Næring AS, Dolvikbakken AS Damsgårdsveien 87 AS, Damsgårdsveien 95 AS, 1912 Næring 1 AS, Markusplass Næring 1 AS, Damsgårdsveien 59 AS, Solsiden Førde AS og Markusplass Parkering AS er stilt som sikkerhet for lån til kredittinstitusjoner som andre selskaper i konsernet BOB BBL har.

Eiendom som datterselskapet BOB Boligutleie AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 150 MNOK.

Selskapets eiendom i Angelvik er stilt som sikkerhet overfor Brattholmen Eiendomsselskap AS som sikkerhet for fremtidig tilleggsvederlag med en ramme på kr 26 MNOK.

Brutto investerte kostnader på pantsatte prosjekter og tomter utgjør kr 231 527 921,-.

Selskapet har stilt garantier (kontrakt, forskudd, reklamasjon, entreprenør) for innskudd i prosjekt på kr 77 922 750,-.

Kausjonsforpliktelse pålydene kr 24 MNOK for låntaker BOB Parkering AS, kr 46,5 MNOK for låntaker Conrad Mohrs Veg 15 AS, og kr 16 MNOK for låntaker Krohnaviken Næring AS.

Ansvarlig lån til Nye Straume Sjøfront AS MNOK 23,33.

Konvertibelt lån til Qi Holding AS MNOK 4,399

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

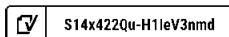
Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	50 000	50 000 000
Sum			

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel
BOB BBL		1 000	100 %
Totalt antall aksjer		1 000	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk EK	Annen EK	Total EK
Pr 01.01.	50 000 000	327 000 000	28 226 200	82 868 145	488 094 345
Årets resultat				1 701 158	1 701 158
Pr 31.12.	50 000 000	327 000 000	28 226 200	84 569 303	489 795 503





BOB Eiendomsutvikling AS

Note 7 Skattekostnad

Skattekostnad består av følgende poster	2020	2019
Betalbar skatt	-6 518 149	18 963 434
Skatteeffekt konsernbidrag	0	877 788
Endring utsatt skatt	6 063 031	-13 343 486
For mye betalbar skatt tidligere år	68 646	0
Netto skattekostnad	<u>-386 472</u>	<u>6 497 737</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	1 314 687	37 696 824
Permanente forskjeller	-3 383 406	-8 161 657
Endring midlertidige forskjeller	-27 559 230	60 652 207
Mottatt konsernbidrag	0	25 532 156
Avgitt konsernbidrag	0	-29 522 103
Årets skattegrunnlag betalbar skatt	<u>-29 627 949</u>	<u>86 197 427</u>
Tilgode tilskudd fra skattefunnsordningen	0	-381 367
Betalbar/til gode skatt	<u>-6 518 149</u>	<u>18 582 067</u>

Utsatt skatt/ skattefordel

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Midlertidige forskjeller er knyttet til følgende poster:

	31.12.20	31.12.19	Endring
Driftsmidler	319 628	-161 997	-481 625
Utviklingsprosjekt	23 000 000	-	-23 000 000
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-17 018 773	-19 442 114	-2 423 341
Pensjonsforpliktelser	-1 186 944	-2 077 639	-890 695
Andre forskjeller	763 569	-	-763 569
Sum midlertidige forskjeller	<u>5 877 480</u>	<u>-21 681 750</u>	<u>-27 559 230</u>
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	-	-	-
Netto grunnlag	<u>5 877 480</u>	<u>-21 681 750</u>	<u>-27 559 230</u>
Beregnet utsatt skatt 22%	<u>1 293 046</u>	<u>-4 769 985</u>	<u>6 063 031</u>

Note 8 Prosjekter

Av bokført beløp på kr 142.956.482,- består kr 102.766.136,- av prosjekter under oppføring, kr. 14.974.797,- av tomter og kr 25.215.548,- av egenregiprojekter. Konsernets prosjekter under oppføring presenteres etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Verdien av prosjektene er målt opp mot påregnelig salgspris etter fradrag for salgskostnader og eventuell nedskrivning.

Tilleggsvederlag vedrørende kjøp av eiendom i Angelvik beregnes ut fra bebygget areal ved salg. Tomteområdet er ikke planlagt og prosjektert ved utgangen av 2020, estimat for tilleggsvederlaget er følgelig ikke gjort. Tilleggsvederlaget er begrenset oppad til kr. 26 MNOK.



BOB Eiendomsutvikling AS

Note 9 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	800 000	800 000
Tilgang driftsmidler	13 079 578	13 079 578
Anskaffelseskost 31.12.	13 879 578	13 879 578
Akk. avskrivning 31.12.	280 001	280 001
Akk. nedskrivning 31.12.	-	-
Sum akk. av- og nedskrivning	280 001	280 001
Årets avskrivninger	32 001	32 001
Balanseført pr 31.12.	13 599 577	13 599 577
Økonomisk levetid	25 år	
Avskrivningsplan (lineær)	4,0 %	

Note 10 Finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.20	Urealisert gevinst/tap
Aksjer	8 231 331	12 266 341	4 035 010
Obligasjoner	26 112 199	28 401 473	2 289 274
Hedgefond	9 975 360	11 966 527	1 991 167
Pengemarked/bank	9 393 332	9 675 474	282 142
Anskaffelseskost pr. 31.12	53 712 222	62 309 814	8 597 592

Selskapets finansielle omløpsmidler forvaltes av eksternt porteføljeforvalter, Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS.



BOB Eiendomsutvikling AS
Organisasjonsnummer 990 260 826

Årsberetning 2020

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom, herunder overtakelse/eller deltakelse i andre selskaper som driver tilsvarende eller tilgrensede virksomhet. Driften skjer fra morselskapets kontorer i Bergen sentrum. BOB Eiendomsutvikling AS står som utbygger for tomter som eies av Damsgårdsveien 59 AS, Damsgårdsveien 87 AS og Damsgårdsveien 95 AS. Samtlige tomteselskaper er 100% eid av BOB Eiendomsutvikling AS.

2. Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har hatt en omsetning på NOK 135 884 345 i 2020. Årets resultat er et overskudd på NOK 1 701 158. NOK 1 701 158 overføres til annen egenkapital.

Selskapets årsregnskap viser en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling per 31.12.20.

Samlet bokført verdi av selskapets eiendeler var ved utgangen av året NOK 796 721 504. Selskapet var ved utgangen av året finansiert med NOK 489 795 503 i egenkapital og NOK 163 000 000 i langsiktig gjeld samt NOK 141 446 010 i kortsiktig gjeld.

I selskapets pågående byggeprosjekter har COVID-19 medført at totalentreprenørene har fått fristforlengelse, men ikke rett til økt honorar. Selskapet er ikke utsatt for andre særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2020 med tanke på satsningsområder.

3. Kontantstrømanalyse

Netto kontantstrøm i BOB Eiendomsutvikling AS fra operasjonelle aktiviteter var i 2020 negativ med NOK -106 370 126 mot et negativt driftsresultat på NOK -4 918 043. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm kan i hovedsak forklares med at det ikke ble ferdigstilt noen nyboligprosjekter i 2020. Prosjekt Kranen har vært under bygging og salg, og blitt aktivert som prosjektbeholdning igjennom året. Prosjektene finansieres med byggelån og egenkapital (netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter).

Styret anser årsregnskapet for selskapets og konsernets økonomiske stilling pr. 31.12.2020 som rettvise.

4. Fremtidig utvikling

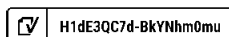
Selskapets ledelse vurderer utsiktene for selskapets videre drift og inntjening som gode, og mener at selskapet vil gi tilfredsstillende avkastning på investert kapital.

5. Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2020 for BOB Eiendomsutvikling AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

6. Arbeidsmiljø

Selskapet har 6 faste ansatte.





Det er ikke registrert noen skader eller ulykker. I 2020 var sykefraværet 8,7%. Dette skyldes hovedsakelig at en medarbeider har vært langtidssykemeldt i første kvartal

7. Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø. Selskapet har besluttet at fremtidige prosjekter skal vurderes klassifisert for BREEAM very good.

8. Likestilling

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.

BOB Eiendomsutvikling AS er kjent med formålet i diskrimineringsloven og tar hensyn til lovens formål i sin personalpolitikk.

9. Finansiell

Det er styrets oppfatning at selskapets markedsrisiko er innenfor utbygging av boligprosjekter og noe næring. Selskapets kundemasse er bredt sammensatt. Selskapet har ikke tapsrisiko av betydning. Som følge av store investeringer i eiendomsprosjekter, har selskapet påtatt seg større banklån til kredittinstitusjoner. Selskapets lån er sikret med pant i faste eiendommer, i tillegg er aksjer i datterselskapene stilt som sikkerhet til morselskapet. Lånene har hovedsakelig flytende rente. Selskapet er følgelig eksponert for risiko knyttet til endringer i rentemarkedet. Likviditetssituasjonen i selskapet er god, og det arbeides kontinuerlig med å ha en tilfredsstillende likviditet. Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

10. Bolig- og prosjektutvikling

Styret er opptatt av at BOB Eiendomsutvikling AS sitt utviklingsarbeid skal ha en horisont på flere generasjoner fremover. BOB Eiendomsutvikling AS skal tilstrebe både gode kortsiktige resultater – som i årene 2017- 2019. Samtidig skal BOB Eiendomsutvikling AS investere til beste for kommende generasjoner. Boligprosjektet Liaparken, med totalt 127 boliger, har en salgsgrad på over 50%. Utbyggingen i Damsgårdssundet Nord planlegges i fire byggetrinn og syv salgstrinn. Første felt ble lagt ut for salg våren 2019 og ferdigstilles i juni 2021. Neste byggetrinn påbegynnes i april 2021. Damsgårdssundet Nord vil totalt være ca 150 boliger.

Oppstart av næring og boliger i Damsgårdsveien 59 planlegges høst 2021.

Dolvikbakken er ferdig regulert, og det er søkt om rammetillatelse for felt BB1 og BB3. Salgsstart planlegges sommer/høst 2021 for totalt ca 70 boliger fordelt på tre delprosjekter. Det er solgt 7 enheter som «leie til eie» i byggetrinn 1, og administrasjonen vurderer utleie på resterende enheter i byggetrinn 1.

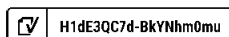
Reguleringsplanen for K90 AS pågår, og det planlegges ca 200 boliger på den delen av eiendommen som grenser mot Kanalveien og fremtidig bybane. Salg av boliger avhenger av fremdrift for byggearbeidene til Bybanen. Salgsstart planlegges i 2022.

Reguleringsarbeidet for Conrads Mohrs vei 15 AS er påbegynt. I planområdet som er en del av vedtatt områdeplan for Mindemyren, vil det kunne bygges ca 275 boliger. Eiendommen ligger flott til ved Kristianborgvatnet, og kun noen hundre meter fra planlagt bybanestopp.

Selskapet kjøpte for noen år tilbake en større tomt nær opp til påkjøring ny motorvei Os-Råsdalen i Endelausemarka. Her er forberedende arbeider igangsatt sammen med flere andre utbyggere for en områdeplan. Vår eiendom kan løse ut 3-400 boliger med antatt salgsstart i 2024.

Det planlegges oppstart av Murihagen i Førde rundt årsskiftet 2021-2022.

Campus Voss er planlagt oppstart høst 2021.





I løpet av 2020 har BOB Eiendomsutvikling AS ervervet 50% av aksjene i Campus Voss AS, samt 33,3% av aksjene i Nye Straume Sjøfront AS. Begge selskaper vil bli utviklet til bolig og næringsformål.

Bergen, 15. mars 2021

I styret for BOB Eiendomsutvikling AS

Harald Schjelderup
Styreleder

Lars Clementsen Pedersen
Konst. Daglig leder

Anna Silje Oanes Andersen
Styremedlem

Signe-Laila Hamre
Styremedlem

Lin Christin Standal Hjelle
Nestleder

