



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 363 708
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BO I TRYSIL AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 748 685	1 598 626
Verdiendringer investeringseiendommer		8 242 528	18 658
Annen driftsinntekt	2	105 864	73 669
Sum inntekter	2	10 097 077	1 690 953
Kostnader			
Avskrivning	6	76 230	71 577
Annen driftskostnad	3	1 142 080	1 046 459
Sum kostnader		1 218 311	1 118 036
Driftsresultat		8 878 767	572 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	1 776 235	435
Sum finansinntekter		1 776 235	435
Annen finanskostnad		971 096	624 535
Sum finanskostnader		971 096	624 535
Netto finans		805 138	-624 101
Ordinært resultat før skattekostnad		9 683 905	-51 184
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 578 082	11 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 105 823	-62 862
Årsresultat		8 105 823	-62 862
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	12	6 429 000	15 000
Overføringer annen egenkapital	12	1 676 823	-77 862
Sum overføringer og disponeringer		8 105 823	-62 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tilskudd fra Husbanken	13	-3 127 100	-3 127 100
Investerings eiendommer	6, 13	62 400 000	49 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6, 13	18 893	1 126 849
Sum varige driftsmidler		62 418 893	50 926 849
Sum anleggsmidler		62 418 893	50 926 849
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	4 422 000	3 000 000
Fordringer			
Kundefordringer	9, 13	1 097 999	1 187 523
Andre fordringer		81 472	72 654
Konsernfordringer	9	398 969	1 625 888
Sum fordringer		1 578 441	2 886 065
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	556 380	24 585
Sum omløpsmidler		6 556 821	5 910 650
SUM EIENDELER		68 975 714	56 837 500
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	12	27 240 000	20 811 000
Annen egenkapital	12	4 105 617	2 428 794
Sum opptjent egenkapital		31 345 617	23 239 794
Sum egenkapital		31 445 617	23 339 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 672 611	5 892 678
Sum avsetninger for forpliktelser		7 672 611	5 892 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 13	-26 433 621	-24 110 016
Øvrig langsiktig gjeld	8, 13	2 411 251	2 666 666
Øvrig langsiktig gjeld konsern	9	65 283	
Sum annen langsiktig gjeld		28 910 154	26 776 683
Sum langsiktig gjeld		-16 284 476	-15 550 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 232	
Leverandørgjeld	9	568 453	570 937
Kortsiktig konserngjeld	9		111 963
Annen kortsiktig gjeld		310 645	145 445
Sum kortsiktig gjeld		947 331	828 344
Sum gjeld		37 530 096	33 497 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 975 714	56 837 500



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 683606

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 363 708
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BO I TRYSIL AS
Forretningsadresse: Vestmovegen 17A
2420 TRYSIL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håkan Stengrundet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2023

Revisjon

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 980 363 708
BO I TRYSIL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 748 685	1 598 626
Verdiendringer investeringseiendommer		8 242 528	18 658
Annen driftsinntekt	2	105 864	73 669
Sum inntekter	2	10 097 077	1 690 953
Kostnader			
Avskrivning	6	76 230	71 577
Annen driftskostnad	3	1 142 080	1 046 459
Sum kostnader		1 218 311	1 118 036
Driftsresultat		8 878 767	572 917
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	1 776 235	435
Sum finansinntekter		1 776 235	435
Annen finanskostnad		971 096	624 535
Sum finanskostnader		971 096	624 535
Netto finans		805 138	-624 101
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 578 082	11 678
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 105 823	-62 862
Årsresultat		8 105 823	-62 862
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	12	6 429 000	15 000
Overføringer annen egenkapital	12	1 676 823	-77 862
Sum overføringer og disponeringer		8 105 823	-62 862



Organisasjonsnr: 980 363 708
BO I TRYSIL AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tilskudd fra Husbanken	13	-3 127 100	-3 127 100
Investeringseiendommer	6, 13	62 400 000	49 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6, 13	18 893	1 126 849
Sum varige driftsmidler		62 418 893	50 926 849

Sum anleggsmidler 62 418 893 50 926 849

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 5 4 422 000 3 000 000

Fordringer

Kundefordringer	9, 13	1 097 999	1 187 523
Andre fordringer		81 472	72 654
Konsernfordringer	9	398 969	1 625 888
Sum fordringer		1 578 441	2 886 065

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 10 556 380 24 585

Sum omløpsmidler 6 556 821 5 910 650

SUM EIENDELER 68 975 714 56 837 500

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	12	27 240 000	20 811 000
Annen egenkapital	12	4 105 617	2 428 794
Sum opptjent egenkapital		31 345 617	23 239 794

Sum egenkapital 31 445 617 23 339 794



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	7 672 611	5 892 678
Sum avsetninger for forpliktelses		7 672 611	5 892 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 13	-26 433 621	-24 110 016
Øvrig langsiktig gjeld	8, 13	2 411 251	2 666 666
Øvrig langsiktig gjeld			
konsern	9	65 283	
Sum annen langsiktig gjeld		28 910 154	26 776 683
Sum langsiktig gjeld		-16 284 476	-15 550 672
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		68 232	
Leverandørgjeld	9	568 453	570 937
Kortsiktig konserngjeld	9		111 963
Annen kortsiktig gjeld		310 645	145 445
Sum kortsiktig gjeld		947 331	828 344
Sum gjeld		37 530 096	33 497 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 975 714	56 837 500



Organisasjonsnr: 980 363 708
BO I TRYSIL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Fundus AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49000.00	20250.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Bo i Trysil AS
Org.nr: 980 363 708

Årsrapport for 2022

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

Revisjonsberetning



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	1 748 685	1 598 626
Verdiendringer investeringseiendommer		8 242 528	18 658
Annen driftsinntekt	2, 7	105 864	73 669
Sum driftsinntekter		<u>10 097 077</u>	<u>1 690 953</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	6	76 230	71 577
Annen driftskostnad	3	1 142 080	1 046 459
Sum driftskostnader		<u>1 218 311</u>	<u>1 118 036</u>
Driftsresultat		<u>8 878 767</u>	<u>572 917</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	1 776 235	435
Annen finanskostnad		971 096	624 535
Netto finansposter		<u>805 138</u>	<u>-624 101</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 683 905</u>	<u>-51 184</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 578 082	11 678
Årsresultat		<u>8 105 823</u>	<u>-62 862</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer fond	12	6 429 000	15 000
Overføringer annen egenkapital	12	1 676 823	-77 862
Sum disponert		<u>8 105 823</u>	<u>-62 862</u>



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Investeringseiendommer	6, 13	62 400 000	49 800 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6, 13	18 893	1 126 849
Sum varige driftsmidler		<u>62 418 893</u>	<u>50 926 849</u>
Sum anleggsmidler		<u>62 418 893</u>	<u>50 926 849</u>
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer/varelager	5	<u>4 422 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	9, 13	1 097 999	1 187 523
Andre fordringer		81 472	72 654
Andre fordringer konsern	9	<u>398 969</u>	<u>1 625 888</u>
Sum fordringer		<u>1 578 441</u>	<u>2 886 065</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>556 380</u>	<u>24 585</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 556 821</u>	<u>5 910 650</u>
Sum eiendeler		<u>68 975 714</u>	<u>56 837 500</u>



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Fond for vurderingsforskjeller	12	27 240 000	20 811 000
Annen egenkapital	12	4 105 617	2 428 794
Sum opptjent egenkapital		31 345 617	23 239 794
Sum egenkapital		31 445 617	23 339 794
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	7 672 611	5 892 678
Sum avsetning for forpliktelser		7 672 611	5 892 678
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Lån fra Husbanken	8, 13	13 631 217	15 919 415
Annen pantegjeld	8	12 802 403	8 190 601
Øvrig langsiktig gjeld	8, 13	2 411 251	2 666 666
Øvrig langsiktig gjeld konsern	9	65 283	0
Sum annen langsiktig gjeld		28 910 154	26 776 683
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 232	0
Leverandørgjeld	9	568 453	570 937
Annen kortsiktig gjeld		310 645	145 445
Annen kortsiktig gjeld konsern	9	0	111 963
Sum kortsiktig gjeld		947 331	828 344
Sum gjeld		37 530 096	33 497 705
Sum egenkapital og gjeld		68 975 714	56 837 500

Trysil, 3. juni 2023

Håkan Stengrundet
Daglig leder/ Styrets leder



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Balanse pr. 31. desember

Note

2022

2021



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad	4	9 683 905	-51 184
Periodens betalte skatt	4	201 851	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	6	-105 864	0
Ordinære avskrivninger	6	76 230	71 577
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-1 334 960	114 308
Verdiendring investeringseiendommer	6	-8 242 528	-18 658
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-616 698	325 127
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-338 064</u>	<u>441 170</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	6	1 157 590	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6	-4 377 472	-4 479 768
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-3 219 882</u>	<u>-4 479 768</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		4 734 855	3 770 723
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-713 346	0
Netto endring i kassekreditt		<u>68 232</u>	<u>0</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>4 089 741</u>	<u>3 770 723</u>
Netto endring i likvider i året		531 795	-267 875
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>24 585</u>	<u>292 460</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>556 380</u>	<u>24 585</u>



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Rammeverk for regnskapsavleggelse

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder, fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

Salgsinntekter

Selskapet har inntekter knyttet til fast eiendom. Ved salg av fast eiendom inntektsføres salgsinntekten når kjøper overtar risikoen for eiendommen.

Inntekter fra utleie av fast eiendom klassifiseres som salgsinntekter. Leieinntekter bokføres som inntekt i samsvar med at utleien finner sted og leietaker disponerer utleieobjektet.

Tilskudd fra Husbanken

Utbetalt tilskudd har kommet til fradrag i bokført verdi på de eiendeler tilskuddet er ment å dekke.

I forbindelse med at Husbanken har gitt tilskudd til bygging av selskapets utleieeiendommer, har kommunen hvor eiendommen ligger en tinglyst tildelingsrett for leieobjektene. Det er imidlertid den enkelte beboer som er leietaker, og kommunene har ikke stilt noen garanti for utleie av de ulike objekt.

Tilskudd fra Husbanken bokføres i det året tilskuddet innvilges som reduksjon i kostprisen på eiendommen tilskuddet er innvilget for. Dersom det på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet skulle foreligge som tilsier brudd på vilkårene for tilskuddet, vil gjenstående tilskudd bli klassifisert som gjeld.

Selskapet har flere prosjekter som har mottatt tilskudd. Tilskuddet avskrives fra Husbankens side lineært med 5% pr. fullført år fra utbetalingstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

I tråd med forskrift for forenklet IFRS avskrives ikke Investeringseiendommer.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består hovedsakelig av investeringseiendommer og driftsløse.



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Verdsettelsen utføres av konsernets administrasjon og godkjennes av selskapets styre. Alle investeringseiendommer er verdsatt basert på verddivurderinger foretatt av eksterne parter som eiendomsmeglere og takstmenn. Se ytterligere beskrivelse i note 16.

Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

Eiendommer som både faller under definisjonen av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investeringseiendom og oppjustert kost per 1. januar 2017 for eierbenyttet eiendom.

Driftsløsøre

Driftsløsøre måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

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 nyttiggjort. Skattekonsekvenser av avsatt konsernbidrag regnskapsføres i samme periode som konsernbidraget innregnes som forpliktelse.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Estimater og antakelser/forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er verdien knyttet til investeringseiendommer.



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Virkelig verdi av investeringseiendommer

Endringer i avkastningskravet og markedsleie er de viktigste faktorene som påvirker verdien av konsernets investeringseiendommer.

Avkastningskravet bygges opp basert på inflasjonsforventninger, prognoser for markedsrenter, kredittmarginer og vurdering av spesifikke risikofaktorer knyttet til den individuelle eiendommen. Vurderingen av inflasjonsforventninger, renteutviklingen og utviklingen i kredittmarginer baseres på oppdaterte makroøkonomiske analyser og oppnådde kredittmarginer på gjeldsporteføljen.

Risikotillegget til dekning av eiendomsrisiko fastsettes på bakgrunn av type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktenes lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår.

Note 2 - Salgsinntekter

	2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Inntekter fra utleie og salg av fast eiendom	1 748 685	1 598 626
Verdiendring investeringseiendom	8 242 528	92 327
Andre driftsinntekter	105 864	0
	<u>10 097 077</u>	<u>1 690 953</u>
<i>Geografisk fordeling</i>		
Innenlands omsetning	10 097 077	1 690 953

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke stilt sikkerhet for ledende ansatte, tillitsvalgte eller aksjeeiere.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Revisjon	49 000
Andre tjenester	6 000



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022	2021
For mye (lite) avsatt tidligere år	-201 851	0
Endring utsatt skatt	1 779 933	11 678
Årets totale skattekostnad	<u>1 578 082</u>	<u>11 678</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	9 683 905	-51 184
Endring i midlertidige forskjeller	-8 090 605	-54 531
Alminnelig inntekt	1 593 300	-105 715
Anvendt fremførbart underskudd	-1 593 300	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-105 715</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	34 534 881	26 285 371
Utestående fordringer	-134 999	-95 000
Gevinst- og tapskonto	475 624	594 530
Sum	<u>34 875 506</u>	<u>26 784 901</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-7 192 622	-8 785 922
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	27 682 884	17 998 979
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-7 192 622	-8 785 922
Sum	<u>34 875 506</u>	<u>26 784 901</u>
Utsatt skatt (22%)	7 672 611	5 892 678
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2022	
22% skatt av resultat før skatt	2 130 459	
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-350 526	
For mye/lite avsatt tidligere år	-201 851	
Beregnet skattekostnad	<u>1 578 082</u>	
Effektiv skattesats *)	16,3 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Utviklingseiendommer/varelager

	2022	2021
Innkjøpte tomter for utvikling	3 000 000	3 000 000
Andre varer for videresalg	1 422 000	0
Sum	4 422 000	3 000 000

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	28 078 145	1 198 426	29 276 571
Verdijustering eiendom 01.01.	23 553 995	0	23 553 995
Balansført verdi 01.01.	51 632 140	1 198 426	52 830 566
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 357 472	20 000	4 377 472
Avgang solgte driftsmidler	0	-1 051 726	-1 051 726
Verdijustering eiendom 31.12.	8 242 528	0	8 242 528
Anskaffelseskost 31.12.	64 232 140	166 700	64 398 840
Akk.avskrivning 31.12.	-1 832 140	-147 807	-1 979 947
Balansført pr. 31.12.	62 400 000	18 893	62 418 893

Årets avskrivninger 0 76 230 76 230

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

5 år
Lineær

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer tilsvarer antatte markedsverdier, i transaksjoner mellom villige parter.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet for selskapets banklån.



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Offentlige tilskudd

For utleieboliger som er eid av andre enn kommuner skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år. Slik klausul er tinglyst på følgende av selskapers eiendommer:

Gnr 37 bnr 1057 i Trysil med 20 år fra 24.06.2011
Gnr 37 bnr 1056 i Trysil med 20 år fra 05.05.2011
Gnr 37 bnr 1054 i Trysil med 20 år fra 23.05.2011
Gnr 37 bnr 472 i Trysil med 20 år fra 10.02.2014
Gnr 37 bnr 1067 i Trysil med 20 år fra 23.06.2020
Gnr 37 bnr 1065 i Trysil med 20 år fra 23.06.2020
Gnr 37 bnr 1064 i Trysil med 20 år fra 23.06.2020

Avskrivning av tilskuddet

Tilskudd til utleieboliger avskrives med 5 % pr fullført år fra utbetalingstidspunktet. Tilskuddene er utbetalt på følgende tidspunkt:

Fjellvangvegen 18B	09.06.2011
Fjellvangvegen 1G	18.11.2016
Fjellvangvegen 1H	18.11.2016
Fjellvangvegen 5D	18.11.2016
Fjellvangvegen 9F	18.11.2016

Krav om tilbakebetaling

Husbanken kan kreve at tilskuddsmottakeren tilbakebetaler tilskuddet dersom forutsetningen for tildelingen ikke overholdes. Tilskuddet kan kreves tilbakebetalt eller gjøres om til rente- og avdragspliktig lån dersom boligene disponeres til andre målgrupper enn forutsatt i formålet for tilskuddsordningen.

Overdras boligen til ny eier i tilskuddets avskrivningsperiode, kan gjenstående tilskudd bli krevd tilbakebetalt, eventuelt gjøres til rente- og avdragspliktige lån.

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2022	2021
Lån Husbanken til utleieboliger	11 071 187	19 046 515
Lån til kredittinstitusjoner	10 452 385	8 190 601
Sum	<u>21 523 572</u>	<u>27 237 116</u>
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Investeringseiendommer	62 400 000	49 800 000
Utviklingseiendommer/varelager	4 422 000	3 000 000
Andre driftsmidler	18 893	1 126 849
Sum	<u>66 840 893</u>	<u>53 926 849</u>

Selskapet har ingen fordringer med forfall mer enn ett år fram i tid.



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Mellomværende med konsernselskaper fremgår av balansen.

<i>Fordringer</i>	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	398 969	1 625 888
Kundefordringer i samme konsern	1 080 715	974 742
Sum	<u>1 479 684</u>	<u>2 600 630</u>

<i>Gjeld</i>	2022	2021
Leverandørgjeld	-163 031	-126 420
Annen kortsiktig gjeld	0	-111 963
Gjeld til foretak i samme konsern	-65 283	0
Sum	<u>-228 314</u>	<u>-238 383</u>

Note 10 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetreksmidler utgjør	4 617

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Fundus AS	100	100 %	100 %



Bo i Trysil AS

Org.nr: 980 363 708

Noter til regnskapet for 2022

Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	20 811 000	2 428 794	23 339 794
Årsresultat	0	6 429 000	1 676 823	8 105 823
Egenkapital 31.12.	100 000	27 240 000	4 105 617	31 445 617

Foretaket vurderer investeringseiendommer til virkelig verdi, og skal derfor sette av til fond for vurderingsforskjeller den positive differansen mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendel og deres anskaffelseskost under hensyn til effekten av utsatt skatt. Foretaket skal avsette til fondet på samme måte dersom det ved verdiregulering eller på annen måte regnskapsfører eiendeler til en verdi som overstiger anskaffelseskost. Fond for vurderingsforskjeller er bundet egenkapital etter aksjelovenes kapittel 3, og begrenser på den måten utbyttegrunnlaget.

Note 13 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Pantelån fra Husbanken	13 631 217	15 919 415
Annen pantegjeld	12 802 403	8 190 601
Sum pantsikret gjeld	26 433 620	24 110 016

Selskapet har i 2022 innløst en fastrenteavtale på lån i Husbanken. Innløsningen har medført en vesentlig underkurs, som er inntektsført som annen finansinntekt i 2022. Innløsning av fastrenteavtalen innebærer at lånet heretter løper med flytende rente.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Kundefordringer	1 097 999	1 187 523
Investeringseiendommer	62 400 000	49 800 000
Transportmidler	18 893	1 126 849
Utviklingseiendommer/varelager	4 422 000	3 000 000
Sum	67 938 892	55 114 372

Note 14 - Nærstående parter

Selskapet har i løpet av året kjøpt tjenester av Trysil Vaktmesterservice AS og Trysil Flis og Mur AS for til sammen kr 56.500.

Note 15 - Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.



Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126
post@revisjonsforum.no
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i
Bo i Trysil AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bo i Trysil AS som viser et overskudd på NOK 8 105 823. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

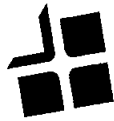
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, samt å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



Revisjonsforum AS

rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 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 intern kontroll.
- 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 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 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.

Hamar, 4. juli 2023
Revisjonsforum AS


Jan Age Gjerstad
statsautorisert revisor