



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 834 623	19 612 497
Sum inntekter		6 834 623	19 612 497
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 035 657	2 583 817
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	2 928 861	4 696 447
Sum kostnader		5 086 918	7 402 664
Driftsresultat		1 747 705	12 209 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		898 628	373 388
Sum finansinntekter		898 628	373 388
Annen finanskostnad		1 851 164	3 403 159
Sum finanskostnader		1 851 164	3 403 159
Netto finans		-952 536	-3 029 771
Ordinært resultat før skattekostnad		795 169	9 180 062
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 011 570	2 021 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 401	7 158 879
Årsresultat		-216 401	7 158 879
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		7 390 814
Overføringer annen egenkapital	5	-216 401	-231 935
Sum overføringer og disponeringer		-216 401	7 158 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 021 186	74 433 845
Sum varige driftsmidler		3 021 186	74 433 845
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 000 000	
Investeringer i aksjer og andeler		2 078 175	
Sum finansielle anleggsmidler		4 078 175	
Sum anleggsmidler		7 099 361	74 433 845
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	10 641	50 545
Andre fordringer			28 886
Konsernfordringer	6	100 100	726 471
Sum fordringer		110 741	805 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 494 525	13 335 466
Sum omløpsmidler		4 605 266	14 141 368
SUM EIENDELER		11 704 627	88 575 213

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	5, 8	5 933 692	22 251 344
Overkurs	5	3 186 302	
Sum innskutt egenkapital		9 119 994	22 251 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	948 821	2 922 095
Sum opptjent egenkapital		948 821	2 922 095
Sum egenkapital		10 068 815	25 173 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	755 021	353 644
Sum avsetninger for forpliktelser		755 021	353 644
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld			61 200 000
Sum langsiktig gjeld		755 021	61 553 644
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	66 038	707 727
Betalbar skatt	4	359 400	
Skyldige offentlige avgifter	7	272 394	446 908
Annen kortsiktig gjeld		182 960	693 495
Sum kortsiktig gjeld		880 792	1 848 130
Sum gjeld		1 635 813	63 401 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 704 628	88 575 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 696282

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn-Petter Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 834 623	19 612 497
Sum inntekter		6 834 623	19 612 497
Kostnader			
Lønnskostnad	2	2 035 657	2 583 817
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	2 928 861	4 696 447
Sum kostnader		5 086 918	7 402 664
Driftsresultat		1 747 705	12 209 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		898 628	373 388
Sum finansinntekter		898 628	373 388
Annen finanskostnad		1 851 164	3 403 159
Sum finanskostnader		1 851 164	3 403 159
Netto finans		-952 536	-3 029 771
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 011 570	2 021 183
Ordinært resultat etter skattekostnad		-216 401	7 158 879
Årsresultat		-216 401	7 158 879
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		7 390 814
Overføringer annen egenkapital	5	-216 401	-231 935
Sum overføringer og disponeringer		-216 401	7 158 879



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 021 186	74 433 845
Sum varige driftsmidler		3 021 186	74 433 845
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		2 000 000	
Investeringer i aksjer og andeler		2 078 175	
Sum finansielle anleggsmidler		4 078 175	
Sum anleggsmidler		7 099 361	74 433 845
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	10 641	50 545
Andre fordringer			28 886
Konsernfordringer	6	100 100	726 471
Sum fordringer		110 741	805 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 494 525	13 335 466
Sum omløpsmidler		4 605 266	14 141 368
SUM EIENDELER		11 704 627	88 575 213
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	5 933 692	22 251 344
Overkurs	5	3 186 302	
Sum innskutt egenkapital		9 119 994	22 251 344
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	948 821	2 922 095
Sum opptjent egenkapital		948 821	2 922 095



Sum egenkapital		10 068 815	25 173 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	755 021	353 644
Sum avsetninger for forpliktelser		755 021	353 644
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld			61 200 000
Sum langsiktig gjeld		755 021	61 553 644
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	66 038	707 727
Betalbar skatt	4	359 400	
Skyldige offentlige avgifter	7	272 394	446 908
Annen kortsiktig gjeld		182 960	693 495
Sum kortsiktig gjeld		880 792	1 848 130
Sum gjeld		1 635 813	63 401 774
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 704 628	88 575 213



Organisasjonsnr: 916 356 943
BO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
8

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	4944743.00	1.20	5933692.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
LK INVESTERING AS	1236186.00	25.00%	Ordinære aksjer
SIVERTSEN EQUITY AS	1236186.00	25.00%	Ordinære aksjer
JH2 HOLDING AS	1236186.00	25.00%	Ordinære aksjer
SYDNES HOLDING AS	1236185.00	25.00%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	4944743.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1430827.00	2209370.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	256060.00	304717.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	63589.00	50388.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	285182.00	19342.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2035658.00	2583817.00

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

Note



Ytelser til 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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	139974.00	77720.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	212695.00	80560.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	352669.00	158280.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Bo Eiendom AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnr økkel: IW4FG-U00QH-L3A9K-MLW3L-JLKYZ-MH9DW



Bo Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		6 834 623	19 612 497
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	2 035 657	2 583 817
Avskrivning	3	122 400	122 400
Annen driftskostnad	2	2 928 861	4 696 447
Sum driftskostnader		5 086 918	7 402 664
Driftsresultat		1 747 705	12 209 833
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		898 628	373 388
Annen finanskostnad		1 851 164	3 403 159
Netto finansposter		-952 536	-3 029 771
Ordinært resultat før skattekostnad		795 169	9 180 062
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 011 570	2 021 183
Årsresultat		-216 401	7 158 879
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	0	7 390 814
Overføringer annen egenkapital	5	-216 401	-231 935
Sum disponert		-216 401	7 158 879

Penneo Dokumentnrøkket: IW4FG-U00QH-L3A9K-MLW3L-JLKYZ-MH9DW



Bo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 021 186	74 433 845
Sum varige driftsmidler		<u>3 021 186</u>	<u>74 433 845</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		2 000 000	0
Investeringer i aksjer og andeler		2 078 175	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 078 175</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 099 361</u>	<u>74 433 845</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		10 641	50 545
Fordringer på selskap i samme konsern	6	100 100	726 471
Andre fordringer		0	28 886
Sum fordringer		<u>110 741</u>	<u>805 902</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	4 494 525	13 335 466
Sum omløpsmidler		<u>4 605 266</u>	<u>14 141 368</u>
Sum eiendeler		<u>11 704 627</u>	<u>88 575 213</u>

Penneo Dokumentnrøkket: IW4FG-U00QH-L3A9K-MLW3L-JLKYZ-MH9DW



Bo Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	5 933 692	22 251 344
Overkurs	5	3 186 302	0
Sum innskutt egenkapital		<u>9 119 994</u>	<u>22 251 344</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	<u>948 821</u>	<u>2 922 095</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>948 821</u>	<u>2 922 095</u>
Sum egenkapital		<u>10 068 815</u>	<u>25 173 439</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	<u>755 021</u>	<u>353 644</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>755 021</u>	<u>353 644</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>0</u>	<u>61 200 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>61 200 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		66 038	707 727
Betalbar skatt	4	359 400	0
Skyldige offentlige avgifter	7	272 394	446 908
Annen kortsiktig gjeld		<u>182 960</u>	<u>693 495</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>880 792</u>	<u>1 848 130</u>
Sum gjeld		<u>1 635 812</u>	<u>63 401 774</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>11 704 627</u>	<u>88 575 213</u>

31. desember 2024
Bergen, 14.juli 2025

Bjørn-Petter Sivertsen
daglig leder/ styreleder

Rolf Wilhelm Sivertsen
styremedlem

Tor Christian Sivertsen
styremedlem

Penneo Dokumentnrøkke: IW4FG-U00QH-L3A9K-MLWBL-JLKFZ-MH9DW



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Skatter

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



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	1 430 827	2 209 370
Arbeidsgiveravgift	256 060	304 717
Pensjonskostnader	63 589	50 388
Andre godtgjørelser	285 182	19 342
Sum	<u>2 035 658</u>	<u>2 583 817</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024
Revisjon	139 974
Teknisk utarbeidelse regnskap og skattemelding	23 840
Annen revisjonsrelatert bistand	188 855
Sum	<u>352 669</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avskrivbare bygg	Ikke-avskrivbare bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Avgang driftsmidler ved fisjon	0	-61 085 114	-4 171 500	-65 256 614
Avgang solgte driftsmidler	0	-6 033 646	0	-6 033 646
Anskaffelseskost 31.12.2024	<u>9 139 411</u>	<u>0</u>	<u>685 398</u>	<u>9 824 809</u>
Akk.avskrivning 31.12.2024	-6 803 624	0	0	-6 803 624
Balanseført pr. 31.12.2024	<u>2 335 787</u>	<u>0</u>	<u>685 398</u>	<u>3 021 185</u>
Årets avskrivninger	122 400	0	0	122 400
Økonomisk levetid	50 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Avskrivbare bygg: Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35 i Bergen kommune.

Det ble i 2024 gjennomført en fisjon hvor eiendomsretten til samtlige eiendommer, med unntak av Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35 og to eiendommer i Spania, ble overført til nystiftet selskap Bo Newco AS. Eiendommer i Spania ble solgt i 2024.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	359 400	2 084 588
Endring utsatt skatt	652 170	-63 405
Årets totale skattekostnad	<u>1 011 570</u>	<u>2 021 183</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	795 169	9 180 062
Permanente forskjeller	4 253 447	7 134
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	19 500	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-650 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-2 784 478</u>	<u>288 206</u>
Alminnelig inntekt	1 633 638	9 475 402
Ytet konsernbidrag	0	-9 475 402
Årets skattegrunnlag	<u>1 633 638</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	359 400	0

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	426 568	183 532
Utestående fordringer	0	-50 000
Gevinst- og tapskonto	<u>3 005 341</u>	<u>1 473 941</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 431 909</u>	<u>1 607 473</u>

Utsatt skatt (22%)	755 020	353 644
--------------------	---------	---------

Oversikt over permanente forskjeller	2024	2023
Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	0	7 134
Andre inntekter	<u>4 253 447</u>	<u>0</u>
Sum permanente forskjeller	<u>4 253 447</u>	<u>7 134</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	22 251 344	0	2 922 095	25 173 439
Årsresultat	0	0	-216 401	-216 401
Fisjon	-17 209 525	0	-2 546 295	-19 755 820
Andre endringer	0	0	789 422	789 422
Kapitalforhøyelse	891 873	3 186 302	0	4 078 175
Egenkapital 31.12.2024	<u>5 933 692</u>	<u>3 186 302</u>	<u>948 821</u>	<u>10 068 815</u>



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

	2024	2023
Bo Eiendom Holding AS	0	726 471

Note 7 - Bankinnskudd

	2024
Bundne skattetreksmidler utgjør	186 239

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 944 743	1,2	5 933 692

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2024:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
LK INVESTERING AS	1 236 186	25 %	25 %
SIVERTSEN EQUITY AS	1 236 186	25 %	25 %
JH2 HOLDING AS	1 236 186	25 %	25 %
SYDNES HOLDING AS	1 236 185	25 %	25 %
Sum	4 944 743	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Pantelån i Handelsbanken	0	61 200 000
Sum pantsikret gjeld	0	61 200 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Fast eiendom	0	23 854 634
Sum	0	23 854 634

Selskapet hadde pr 31. desember 2023 et banklån på kr. 61,2 millioner. Lånet ble refinansiert årlig med ett til to års løpetid, og senest refinansiert i mars 2023 med to års løpetid. Lånet var derfor klassifisert som langsiktig i 2023. Lånet ble i sin helhet tilbakebetalt i 2024.

Det er ikke stilt sikkerhet for lån eller gitt garantier pr. 31. desember 2024.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Fisjon

Selskapet ble besluttet fisjonert i melding til Foretaksregisteret av 4. mars 2024. Fisjonen ble meldt gjennomført 24. april 2024 med Bo Eiendom AS som overdragende selskap og Bo Newco AS (org.nr 933 368 947) som overtakende selskapet. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2024. Fisjonen skjer med uendret eierskap og gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet. Det er i fisjonsplanen avtalt at overskudd frem til selskapsrettslig gjennomføring av fisjonen skattlegges i overdragende selskap. Ved fisjonen er aksjekapitalen fordelt i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene, jf. skatteloven ("sktl") § 11-8 (1) ledd. Som følge av fisjonen er det gjennomført en nedsettelse av aksjekapitalen i overdragende selskap på kr 17 209 525.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sivertsen, Tor Christian

Styremedlem

På vegne av: Bo Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1073995

IP: 92.220.xxx.xxx

2025-07-14 12:05:09 UTC



Sivertsen, Rolf Wilhelm

Styremedlem

På vegne av: Bo Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1089966

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-14 16:37:05 UTC



Sivertsen, Bjørn-Petter

Styreleder

På vegne av: Bo Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1064415

IP: 91.245.xxx.xxx

2025-07-15 09:14:31 UTC



Sivertsen, Bjørn-Petter

Daglig leder

På vegne av: Bo Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1064415

IP: 91.245.xxx.xxx

2025-07-15 09:14:31 UTC



Penneo Dokumentnr: 1W4FG-U00QH-L3A9K-MLW3L-JLKFZ-MH9DW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bo Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bo Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

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

Bergen, 16. juli 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: IDNCB-XUN0G-4R3X9-07IX-G9J6M-320PJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-07-16 09:22:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IDNCB-XUN0G-4R3X9-07IX-G9/6M-32OPJ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

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

Skatter

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



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	1 430 827	2 209 370
Arbeidsgiveravgift	256 060	304 717
Pensjonskostnader	63 589	50 388
Andre godtgjørelser	285 182	19 342
Sum	<u>2 035 658</u>	<u>2 583 817</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024
Revisjon	139 974
Teknisk utarbeidelse regnskap og skattemelding	23 840
Annen revisjonsrelatert bistand	188 855
Sum	<u>352 669</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avskrivbare bygg	Ikke-avskrivbare bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Avgang driftsmidler ved fisjon	0	-61 085 114	-4 171 500	-65 256 614
Avgang solgte driftsmidler	0	-6 033 646	0	-6 033 646
Anskaffelseskost 31.12.2024	<u>9 139 411</u>	<u>0</u>	<u>685 398</u>	<u>9 824 809</u>
Akk.avskrivning 31.12.2024	<u>-6 803 624</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-6 803 624</u>
Balanseført pr. 31.12.2024	<u>2 335 787</u>	<u>0</u>	<u>685 398</u>	<u>3 021 185</u>
Årets avskrivninger	122 400	0	0	122 400
Økonomisk levetid	50 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Avskrivbare bygg: Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35 i Bergen kommune.

Det ble i 2024 gjennomført en fisjon hvor eiendomsretten til samtlige eiendommer, med unntak av Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35 og to eiendommer i Spania, ble overført til nystiftet selskap Bo Newco AS. Eiendommer i Spania ble solgt i 2024.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	359 400	2 084 588
Endring utsatt skatt	652 170	-63 405
Årets totale skattekostnad	<u>1 011 570</u>	<u>2 021 183</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2024	 2023
Ordinært resultat før skattekostnad	795 169	9 180 062
Permanente forskjeller	4 253 447	7 134
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	19 500	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-650 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-2 784 478</u>	<u>288 206</u>
Alminnelig inntekt	1 633 638	9 475 402
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-9 475 402</u>
Årets skattegrunnlag	<u>1 633 638</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	359 400	0
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2024	 2023
Driftsmidler inkl goodwill	426 568	183 532
Utestående fordringer	0	-50 000
Gevinst- og tapskonto	<u>3 005 341</u>	<u>1 473 941</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 431 909</u>	<u>1 607 473</u>
 Utsatt skatt (22%)	755 020	353 644
 <i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	 2024	 2023
Ikke fradragsberettigede representasjonskostnader	0	7 134
Andre inntekter	<u>4 253 447</u>	<u>0</u>
Sum permanente forskjeller	<u>4 253 447</u>	<u>7 134</u>

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	22 251 344	0	2 922 095	25 173 439
Årsresultat	0	0	-216 401	-216 401
Fisjon	-17 209 525	0	-2 546 295	-19 755 820
Andre endringer	0	0	789 422	789 422
Kapitalforhøyelse	891 873	3 186 302	0	4 078 175
Egenkapital 31.12.2024	5 933 692	3 186 302	948 821	10 068 815



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

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

	2024	2023
Bo Eiendom Holding AS	0	726 471

Note 7 - Bankinnskudd

	2024
Bundne skattetrekksmidler utgjør	186 239

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	4 944 743	1,2	5 933 692

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2024:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
LK INVESTERING AS	1 236 186	25 %	25 %
SIVERTSEN EQUITY AS	1 236 186	25 %	25 %
JH2 HOLDING AS	1 236 186	25 %	25 %
SYDNES HOLDING AS	1 236 185	25 %	25 %
Sum	4 944 743	100 %	100 %

Note 9 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2024	2023
Pantelån i Handelsbanken	0	61 200 000
Sum pantsikret gjeld	0	61 200 000

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2024	2023
Fast eiendom	0	23 854 634
Sum	0	23 854 634

Selskapet hadde pr 31. desember 2023 et banklån på kr. 61,2 millioner. Lånet ble refinansiert årlig med ett til to års løpetid, og senest refinansiert i mars 2023 med to års løpetid. Lånet var derfor klassifisert som langsiktig i 2023. Lånet ble i sin helhet tilbakebetalt i 2024.

Det er ikke stilt sikkerhet for lån eller gitt garantier pr. 31. desember 2024.



Bo Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 - Fisjon

Selskapet ble besluttet fisjonert i melding til Foretaksregisteret av 4. mars 2024. Fisjonen ble meldt gjennomført 24. april 2024 med Bo Eiendom AS som overdragende selskap og Bo Newco AS (org.nr 933 368 947) som overtakende selskapet. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2024. Fisjonen skjer med uendret eierskap og gjennomføres med regnskapsmessig kontinuitet. Det er i fisjonsplanen avtalt at overskudd frem til selskapsrettslig gjennomføring av fisjonen skattlegges i overdragende selskap. Ved fisjonen er aksjekapitalen fordelt i samme forhold som nettoverdiene fordeles mellom selskapene, jf. skatteloven ("sktl") § 11-8 (1) ledd. Som følge av fisjonen er det gjennomført en nedsettelse av aksjekapitalen i overdragende selskap på kr 17 209 525.