



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 960 110  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BK9 BOLIG AS  
Forretningsadresse: Lars Hilles gate 30  
5008 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.12.2021 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linn Økland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### 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, 11.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	206 258	
Annen driftsinntekt	2	194 953	
<b>Sum inntekter</b>		<b>401 211</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 742 961	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 742 961</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 341 750</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 167	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 167</b>	
Annen rentekostnad		19 500	
Annen finanskostnad		652	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 152</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-17 985</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 359 735</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	4	-300 367	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 059 368</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 059 368</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 059 368</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 059 368</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 059 368	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-1 059 368</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	300 367	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>300 367</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>300 367</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>84 629 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 675	
Krav på innbetaling av selskapskapital			30 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 675</b>	<b>30 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		385 193	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>385 193</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>85 018 868</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 319 235</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	30 000
Overkurs		82 594 062	
Annen innskutt egenkapital			-15 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 594 062</b>	<b>15 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>83 594 062</b>	<b>15 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		753	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 724 420	15 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 725 173</b>	<b>15 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 725 173</b>	<b>15 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 319 235</b>	<b>30 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 606274

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 960 110  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BK9 BOLIG AS  
Forretningsadresse: Solheimsgaten 7C  
5058 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.12.2021 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linn Økland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: 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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 928 960 110  
BK9 BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	2	206 258	
Annen driftsinntekt	2	194 953	
<b>Sum inntekter</b>		<b>401 211</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	1 742 961	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 742 961</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 341 750</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 167	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 167</b>	
Annen rentekostnad		19 500	
Annen finanskostnad		652	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 152</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-17 985</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 359 735</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	4	-300 367	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 059 368</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 059 368</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 059 368</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 059 368</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 059 368	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-1 059 368</b>	



Organisasjonsnr: 928 960 110  
BK9 BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	300 367	
Sum immaterielle eiendeler		300 367	
Sum anleggsmidler		300 367	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	6, 7	84 629 000	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 675	
Krav på innbetaling av selskapskapital			30 000
Sum fordringer		4 675	30 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		385 193	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 193	
Sum omløpsmidler		85 018 868	30 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 319 235</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	1 000 000	30 000
Overkurs		82 594 062	
Annen innskutt egenkapital			-15 000
Sum innskutt egenkapital		83 594 062	15 000
Sum egenkapital	5	83 594 062	15 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		753	
Annen kortsiktig gjeld	6	1 724 420	15 000
Sum kortsiktig gjeld		1 725 173	15 000



Sum gjeld	1 725 173	15 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	85 319 235	30 000



Organisasjonsnr: 928 960 110  
BK9 BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## BK9 Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 960 110





<b>Resultatregnskap</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
Leieinntekt	2	206 258
Annen driftsinntekt	2	194 953
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>401 211</b>
Annen driftskostnad	3	1 742 961
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 742 961</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 341 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen renteinntekt		2 167
Annen rentekostnad		19 500
Annen finanskostnad		652
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-17 985</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 359 735</b>
Skattekostnad	4	-300 367
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 059 368</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført fra overkurs		-1 059 368
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-1 059 368</b>

BK9 Bolig AS

Side 2





<b>Balanse</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	4	300 367
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>300 367</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>300 367</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Utviklingseiendom	6, 7	84 629 000
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		4 675
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 675</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		385 193
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>85 018 868</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>85 319 235</b>
<b>BK9 Bolig AS</b>		<b>Side 3</b>





<b>Balanse</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	8	1 000 000
Overkurs		82 594 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 594 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>83 594 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Skyldig offentlige avgifter		753
Annen kortsiktig gjeld	6	1 724 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 725 173</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 725 173</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>85 319 235</b>
Bergen, 14.06.2023		
<hr/> Gro Kristin Boge styreleder	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem	<hr/> Stig Bertelsen Tuft styremedlem
<hr/> Jonas Arvid Granström styremedlem		<hr/> Therese Urdaahl Braseth daglig leder
<b>BK9 Bolig AS</b>		<b>Side 4</b>





## BK9 Bolig AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er stiftet 13. desember 2021. Regnskapet er avlagt for perioden 13.12.2021 - 31.12.2022.

#### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12.

#### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved vedfall som ikke forventes å være forbigående.

#### 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.

Side 5





## BK9 Bolig AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Inntekter

Selskapet eier eiendom på Sandslimarka 251 i Bergen Kommune. Eiendommen var ved utgangen av 2022 under regulering fra næringsformål til boligformål. Selskapets inntekter i 2022 består av utleie av eksisterende bygg på eiendommen.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

#### Revisor

<b>Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :</b>	<b>2022</b>
- revisjon	12 935
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>12 935</b>

### Note 4 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<b>Midlertidig forskjeller</b>	<b>2022</b>
Underskudd til fremføring	-1 365 305
<b>Grunnlag for utsatt skatt (skattefordel)</b>	<b>-1 365 305</b>
Utsatt skatt (skattefordel) (22%)	-300 367
<b>Utsatt skatt (skattefordel) i balansen</b>	<b>-300 367</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	-1 359 735
Permanente forskjeller	-5 570
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-1 365 305</b>
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>-1 365 305</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2022</b>
Endring i utsatt skatt (22%)	-300 367
<b>Skattekostnad</b>	<b>-300 367</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

Side 6





**BK9 Bolig AS**

Noter til regnskapet 2022

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Kapital ved stiftelse 13.12.21	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat	0	0	-1 059 368	-1 059 368
Kapitalforhøyelse	970 000	83 659 000	0	84 629 000
Overført fra overkurs	0	-1 059 368	1 059 368	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>82 594 062</b>	<b>0</b>	<b>83 594 062</b>

Side 7

Transaksjon 09222115557494780794



Signert GKB, OK, SBT, JAG, TUB



BK9 Bolig AS

Noter til regnskapet 2022

---

**Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

**Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:**

	<b>2022</b>
Utviklingseiendom*)	84 629 000
Annen kortsiktig gjeld	1 325 814

\*) Selskapet har i 2022 kjøpt utviklingseiendom fra Sandslimarka 251 AS som er nærstående selskap.

---

**Note 7 Utviklingseiendom**

---

Selskapet har i 2022 kjøpt eiendom og tilknyttet tomt for utviklingsformål i Bergen Kommune. Bokført verdi av utviklingseiendom utgjør kr 84 629 000 pr 31.12.2022. Det er ikke foretatt nedskrivninger av eiendommen.

---

Side 8

---

Transaksjon 09222115557494780794



Signert GKB, OK, SBT, JAG, TUB



**BK9 Bolig AS**

Noter til regnskapet 2022

---

## Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

---

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 100 aksjer a kr 10 000. Alle aksjer har like rettigheter.

Aksjonæroversikt 31.12	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel
Sandslimarka 251 AS	50	50 %
Bonava Norge AS	50	50 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

---

Side 9

---

Transaksjon 09222115557494780794



Signert GKB, OK, SBT, JAG, TUB



## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557494780794

### Dokument

**2022 Årsregnskap og noter - BK9 Bolig AS**  
Hoveddokument  
9 sider  
Initiert på 2023-06-14 15:47:35 CEST (+0200) av Linn  
Økland (LØ)  
Ferdigstilt den 2023-06-15 09:02:37 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Linn Økland (LØ)**  
DNB Næringseiendom  
linn.okland@dnb.no  
+4793649375

### Signerende parter

**Gro Kristin Boge (GKB)**  
gro.boge@dnb.no  
+4791895551  
Signert 2023-06-14 23:53:43 CEST (+0200)

**Stig Bertelsen Tuft (SBT)**  
Stig.Tuft@bonava.com  
+4747307359  
Signert 2023-06-14 18:59:19 CEST (+0200)

**Therese Urdahl Braseth (TUB)**  
therese.braseth@bonava.com  
Signert 2023-06-14 17:09:18 CEST (+0200)

**Ole-Christian Knudsen (OK)**  
ole-christian.knudsen@dnb.no  
+4790720062  
Signert 2023-06-15 09:02:37 CEST (+0200)

**Jonas Arvid Granström (JAG)**  
jonas.granstrom@bonava.com  
Signert 2023-06-14 17:27:02 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bk9 Bolig AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bk9 Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

Bergen, 15. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor

Penneo document key: UCWD7-275P1-SGV21-6NX3M-LTY8Q-VXGLU



# 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."

## Kjetil Håvardstun

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-1198525

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-06-15 09:26:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UCWD7-275PI-SGV21-6NX3M-LTY8Q-VXGLU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2022

## BK9 Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 960 110



<b>Resultatregnskap</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
Leieinntekt	2	206 258
Annen driftsinntekt	2	194 953
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>401 211</b>
Annen driftskostnad	3	1 742 961
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 742 961</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 341 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Annen renteinntekt		2 167
Annen rentekostnad		19 500
Annen finanskostnad		652
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-17 985</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 359 735</b>
Skattekostnad	4	-300 367
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 059 368</b>
<b>Overføringer</b>		
Overført fra overkurs		-1 059 368
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>-1 059 368</b>



<b>Balanse</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	4	300 367
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>300 367</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>300 367</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Utviklingseiendom	6, 7	84 629 000
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer		4 675
<b>Sum fordringer</b>		<u>4 675</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		385 193
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>85 018 868</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><u>85 319 235</u></u>
<b>BK9 Bolig AS</b>		<b>Side 3</b>



<b>Balanse</b>		
<b>BK9 Bolig AS</b>		
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>13.12.21-31.12.22</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	8	1 000 000
Overkurs		82 594 062
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 594 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>83 594 062</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Skyldig offentlige avgifter		753
Annen kortsiktig gjeld	6	1 724 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 725 173</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 725 173</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>85 319 235</b>
Bergen, 14.06.2023		
<hr/> Gro Kristin Boge styreleder	<hr/> Ole-Christian Knudsen styremedlem	<hr/> Stig Bertelsen Tuft styremedlem
<hr/> Jonas Arvid Granström styremedlem		<hr/> Therese Urdahl Braseth daglig leder
<b>BK9 Bolig AS</b>		<b>Side 4</b>



## BK9 Bolig AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

---

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er stiftet 13. desember 2021. Regnskapet er avlagt for perioden 13.12.2021 - 31.12.2022.

#### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over kontraktens leieperiode. Dette er leieinntekter fra leieavtaler hvor leieinntekten er avtalt som et fast beløp eller som en minimumsleie, og leieinntekter hvor leieinntekten er basert på leietakers omsetning (variabelt beløp). Opptjent, ikke fakturert omsetningsleie som avregnes etterfølgende år avsettes pr 31.12.

#### Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tjenesteelementer i leieavtalene som viderefakturerte felleskostnader og markedsføringstiltak i tillegg til andre eiendomsrelaterte inntekter som er vurdert enkeltvis. Andre driftsinntekter inntektsføres etterhvert som de er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når selskapet har overført kontroll til kunden som normalt er når tjenesten ytes eller når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Det foretas regnskapsmessige avskrivninger av anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### 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.



## BK9 Bolig AS

Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Inntekter

Selskapet eier eiendom på Sandslimarka 251 i Bergen Kommune. Eiendommen var ved utgangen av 2022 under regulering fra næringsformål til boligformål. Selskapets inntekter i 2022 består av utleie av eksisterende bygg på eiendommen.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret. Det er videre ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

#### Revisor

<b>Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap ekskl mva fordeler seg slik :</b>	<b>2022</b>
- revisjon	12 935
<b>Sum godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap</b>	<b>12 935</b>

### Note 4 Skattekostnad

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<b>Midlertidig forskjeller</b>	<b>2022</b>
Underskudd til fremføring	-1 365 305
<b>Grunnlag for utsatt skatt (skattefordel)</b>	<b>-1 365 305</b>

Utsatt skatt (skattefordel) (22%)	-300 367
<b>Utsatt skatt (skattefordel) i balansen</b>	<b>-300 367</b>

<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b>	<b>2022</b>
Resultat før skattekostnad	-1 359 735
Permanente forskjeller	-5 570
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-1 365 305</b>
<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt)</b>	<b>-1 365 305</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2022</b>
Endring i utsatt skatt (22%)	-300 367
<b>Skattekostnad</b>	<b>-300 367</b>

<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt (22% av grunnlag for betalbar skatt)	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

Side 6



**BK9 Bolig AS**

Noter til regnskapet 2022

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Kapital ved stiftelse 13.12.21	30 000	-5 570	0	24 430
Årets resultat	0	0	-1 059 368	-1 059 368
Kapitalforhøyelse	970 000	83 659 000	0	84 629 000
Overført fra overkurs	0	-1 059 368	1 059 368	0
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>82 594 062</b>	<b>0</b>	<b>83 594 062</b>



**BK9 Bolig AS**

Noter til regnskapet 2022

---

**Note 6 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter**

---

**Vesentlige transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper:**

	<b>2022</b>
Utviklingseiendom*)	84 629 000
Annen kortsiktig gjeld	1 325 814

\*) Selskapet har i 2022 kjøpt utviklingseiendom fra Sandslimarka 251 AS som er nærstående selskap.

---

**Note 7 Utviklingseiendom**

---

Selskapet har i 2022 kjøpt eiendom og tilknyttet tomt for utviklingsformål i Bergen Kommune. Bokført verdi av utviklingseiendom utgjør kr 84 629 000 pr 31.12.2022. Det er ikke foretatt nedskrivninger av eiendommen.



**BK9 Bolig AS**

Noter til regnskapet 2022

---

**Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

---

Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 100 aksjer a kr 10 000. Alle aksjer har like rettigheter.

<b>Aksjonæroversikt 31.12</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>
Sandslimarka 251 AS	50	50 %
Bonava Norge AS	50	50 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>