



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt og eiendomsutvikling		7 138 713	
Teknisk		6 744 023	
Leieinntekter		2 741 532	
Sum inntekter		16 624 268	
Kostnader			
Lønnskostnad		13 640 857	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		551 686	
Annen driftskostnad		5 797 416	
Sum kostnader		19 989 959	
Driftsresultat		-3 365 691	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 919 116	
Annen finansinntekt		662 343	
Sum finansinntekter		31 581 459	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 270 688	
Annen finanskostnad		352 194	
Sum finanskostnader		1 622 882	
Netto finans		29 958 577	
Ordinært resultat før skattekostnad		26 592 886	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-749 565	
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 342 451	0
Årsresultat		27 342 451	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 398 421	
Sum varige driftsmidler		16 398 421	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		15 894 643	
Investeringer i tilknyttet selskap		38 539 081	
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		54 933 724	
Sum anleggsmidler		71 332 145	0
Omløpsmidler			
Varer			
prosjektkostnader		6 802 455	
Sum varer		6 802 455	
Fordringer			
Kundefordringer		1 561 625	
Andre fordringer		37 996 906	
Konsernfordringer		61 587 734	
Sum fordringer		101 146 265	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 351 655	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 351 655	
Sum omløpsmidler		113 300 375	0
SUM EIENDELER		184 632 520	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 147 450	
Annen innskutt egenkapital		37 965 369	
Sum innskutt egenkapital		49 112 819	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		64 637 635	
Sum opptjent egenkapital		64 637 635	
Sum egenkapital		113 750 454	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		71 373	
Sum avsetninger for forpliktelser		71 373	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 440 518	
Langsiktig konserngjeld		36 858 513	
Sum annen langsiktig gjeld		52 299 031	
Sum langsiktig gjeld		52 370 404	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 166	
Skyldige offentlige avgifter		1 192 575	
Utbytte		7 698 921	
Kortsiktig konserngjeld		9 400 000	
Sum kortsiktig gjeld		18 511 662	
Sum gjeld		70 882 066	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 632 520	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt / eindomsutvikling		52 654 065	
Tekniske Tjenester		6 744 023	
Leieinntekter		5 041 930	
Sum inntekter		64 440 018	
Kostnader			
Tomte og byggekostnader		42 772 439	
Lønnskostnad		13 640 857	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 322 348	
Annen driftskostnad		6 936 215	
Sum kostnader		64 671 859	
Driftsresultat		-231 841	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		772 717	
Sum finansinntekter		772 717	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 105 756	
Annen finanskostnad		599 750	
Sum finanskostnader		1 705 506	
Netto finans		-932 789	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 164 630	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-220 762	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-943 868	0
Årsresultat		-943 868	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 729 411	
Sum varige driftsmidler		32 729 411	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		38 216 450	
Investeringer i aksjer og andeler		500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		38 716 450	
Sum anleggsmidler		71 445 861	0
Omløpsmidler			
Varer			
prosjektkostnader		117 864 755	
Sum varer		117 864 755	
Fordringer			
Kundefordringer		997 281	
Andre fordringer		43 978 395	
Sum fordringer		44 975 676	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		19 923 203	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 923 203	
Sum omløpsmidler		182 763 634	0
SUM EIENDELER		254 209 495	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 147 450	
Annen innskutt egenkapital		37 965 369	
Sum innskutt egenkapital		49 112 819	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 168 573	
Minoritetsinteresser		563 265	
Sum opptjent egenkapital		104 731 838	
Sum egenkapital		153 844 657	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 138 612	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 138 612	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 395 771	
Langsiktig konserngjeld		36 858 513	
Sum annen langsiktig gjeld		78 254 284	
Sum langsiktig gjeld		80 392 896	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		759 756	
Betalbar skatt		3 066	
Skyldige offentlige avgifter		1 192 575	
Byggelån		3 817 564	
Annen kortsiktig gjeld		14 198 981	
Sum kortsiktig gjeld		19 971 942	
Sum gjeld		100 364 838	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 209 495	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 460059

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022

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



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt og eiendomsutvikling		7 138 713	
Teknisk		6 744 023	
Leieinntekter		2 741 532	
Sum inntekter		16 624 268	
Kostnader			
Lønnskostnad		13 640 857	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		551 686	
Annen driftskostnad		5 797 416	
Sum kostnader		19 989 959	
Driftsresultat		-3 365 691	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 919 116	
Annen finansinntekt		662 343	
Sum finansinntekter		31 581 459	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 270 688	
Annen finanskostnad		352 194	
Sum finanskostnader		1 622 882	
Netto finans		29 958 577	
Ordinært resultat før skattekostnad		26 592 886	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-749 565	
Ordinært resultat etter skattekostnad		27 342 451	0
Årsresultat		27 342 451	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler 16 398 421

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 15 894 643

Investeringer i
tilknyttet selskap 38 539 081

Investeringer i aksjer og
andeler 500 000

Sum finansielle
anleggsmidler 54 933 724

Sum anleggsmidler 71 332 145

0

Omløpsmidler

Varer

prosjektkostnader 6 802 455

Sum varer 6 802 455

Fordringer

Kundefordringer 1 561 625

Andre fordringer 37 996 906

Konsernfordringer 61 587 734

Sum fordringer 101 146 265

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 5 351 655

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 5 351 655

Sum omløpsmidler 113 300 375

0

SUM EIENDELER 184 632 520

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11 147 450



Annen innskutt egenkapital	37 965 369	
Sum innskutt egenkapital	49 112 819	
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	64 637 635	
Sum opptjent egenkapital	64 637 635	
Sum egenkapital	113 750 454	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	71 373	
Sum avsetninger for forpliktelser	71 373	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 440 518	
Langsiktig konserngjeld	36 858 513	
Sum annen langsiktig gjeld	52 299 031	
Sum langsiktig gjeld	52 370 404	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	220 166	
Skyldige offentlige avgifter	1 192 575	
Utbytte	7 698 921	
Kortsiktig konserngjeld	9 400 000	
Sum kortsiktig gjeld	18 511 662	
Sum gjeld	70 882 066	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	184 632 520	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt / eindomsutvikling		52 654 065	
Tekniske Tjenester		6 744 023	
Leieinntekter		5 041 930	
Sum inntekter		64 440 018	
Kostnader			
Tomte og byggekostnader		42 772 439	
Lønnskostnad		13 640 857	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 322 348	
Annen driftskostnad		6 936 215	
Sum kostnader		64 671 859	
Driftsresultat		-231 841	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		772 717	
Sum finansinntekter		772 717	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 105 756	
Annen finanskostnad		599 750	
Sum finanskostnader		1 705 506	
Netto finans		-932 789	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 164 630	0
Skattekostnad på ordinært resultat		-220 762	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-943 868	0
Årsresultat		-943 868	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

32 729 411

Sum varige driftsmidler

32 729 411

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i
tilknyttet selskap

38 216 450

Investeringer i aksjer og
andeler

500 000

Sum finansielle
anleggsmidler

38 716 450

Sum anleggsmidler

71 445 861

0

Omløpsmidler

Varer

prosjektkostnader

117 864 755

Sum varer

117 864 755

Fordringer

Kundefordringer

997 281

Andre fordringer

43 978 395

Sum fordringer

44 975 676

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

19 923 203

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

19 923 203

Sum omløpsmidler

182 763 634

0

SUM EIENDELER

254 209 495

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

11 147 450

Annen innskutt egenkapital

37 965 369

Sum innskutt egenkapital

49 112 819



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	104 168 573		
Minoritetsinteresser	563 265		
Sum opptjent egenkapital	104 731 838		
Sum egenkapital	153 844 657		0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2 138 612		
Sum avsetninger for forpliktelse	2 138 612		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 395 771		
Langsiktig konserngjeld	36 858 513		
Sum annen langsiktig gjeld	78 254 284		
Sum langsiktig gjeld	80 392 896		0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	759 756		
Betalbar skatt	3 066		
Skyldige offentlige avgifter	1 192 575		
Byggelån	3 817 564		
Annen kortsiktig gjeld	14 198 981		
Sum kortsiktig gjeld	19 971 942		
Sum gjeld	100 364 838		0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	254 209 495		0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i BORI Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert BORI Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 27 342 452 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 943 868. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 19. april 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor



BORI Utbygging AS

Balanse pr 31.desember

Morselskap		EIENDELER		Konsern	
2020	2021			2021	
			Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill			
0	0	Sum immaterielle eiendeler			0
		Varige driftsmidler			
16 950 108	16 398 421	Bygninger og tomter		32 729 411	
16 950 108	16 398 421	Sum varige driftsmidler	4	32 729 411	
		Langsiktige fordringer			
0	0	Langs. fordringer mot konsernselskaper			0
0	0	Langsiktige fordringer			0
0	0	Sum langsiktige fordringer			0
		Investeringer i aksjer og andeler			
15 864 643	15 894 643	Investering i datterselskaper			0
15 204 081	38 539 081	Investering i tilknyttede selskaper			38 216 450
500 000	500 000	Aksjer og andeler			500 000
31 568 724	54 933 724	Sum investeringer i aksjer og andeler	5		38 716 450
48 518 831	71 332 145	Sum anleggsmidler			71 445 861
		Omløpsmidler			
6 802 455	6 802 455	Prosjektkostnader	9,10		117 864 755
		Kortsiktige fordringer			
1 229 288	1 561 625	Kundefordringer	6		997 281
34 315 744	61 587 734	Korts. fordringer mot konsernselskaper	6		0
30 035 414	37 996 906	Andre kortsiktige fordringer			43 978 395
65 580 446	101 146 265	Sum kortsiktige fordringer			44 975 676
35 320 670	5 351 665	Kontanter og bank	7		19 923 203
107 703 571	113 300 375	Sum Omløpsmidler			182 763 634
166 222 402	184 632 520	SUM EIENDELER			254 209 495

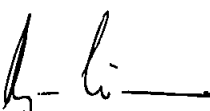


BORI Utbygging AS

Balanse pr 31.desember

Morselskap				Konsern	
2020	2021		Note	2021	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
11 147 450	11 147 450	Aksjekapital (1000 aksjer à 11.147,46)	8	11 147 450	
37 965 369	37 965 369	Annen innskutt egenkapital/overkurs		37 965 369	
Opptjent egenkapital					
37 295 184	64 637 635	Annen egenkapital	8	104 168 573	
37 295 184	64 637 635	Sum opptjent EK majoritetsinteressert		104 168 573	
0	0	Minoritetsinteressens andel av EK		563 265	
86 408 003	113 760 464	Sum egenkapital		163 844 657	
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
820 938	71 373	Utsatt skatt	3	2 138 612	
820 938	71 373	Sum avsetning for forpliktelser		2 138 612	
Langsiktig gjeld					
16 798 533	15 440 518	Pantelån/finansieringslån	9	41 395 771	
41 642 125	36 858 513	Langsiktig gjeld mot konsernselskaper	6	36 858 513	
68 340 658	52 299 031	Sum langsiktig gjeld		78 254 284	
Kortsiktig gjeld					
0	0	Byggelån	9	3 817 564	
135 407	220 166	Leverandørgjeld		759 756	
0	0	Betalbar skatt	3	3 066	
1 225 142	1 192 575	Skyldige offentlige avgifter		1 192 575	
1 000 000	9 400 000	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	6	0	
8 292 254	7 698 921	Annen kortsiktig gjeld		14 198 981	
10 652 803	18 511 662	Sum kortsiktig gjeld		19 971 942	
166 222 402	184 632 520	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 209 495	

Lillestrøm, 31.desember 2021 / 19. april 2022



Age Lien
Styreleder



Harald Ryan
Styremedlem



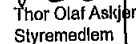
Marte Vannes
Styremedlem




Anita Wesby Bjerke
Styremedlem



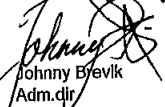
Bjørn Erik Børresen
Styremedlem



Thor Olaf Askjer
Styremedlem



Anita Orlund
Styremedlem



Johnny Brevik
Adm.dir



Morselskap			Konsern
2020	2021		2021
6 231 788	26 592 887	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 164 630
0	0	Periodens betalte skatt	0
551 686	551 686	Ordinære avskrivninger	1 603 248
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0
0	0	Endring i pensjonsforpliktelse	0
214 520	-332 337	Endring i kundefordringer	-997 281
0	0	Endring i prosjekter	-117 864 755
-253 804	84 759	Endring i leverandørgjeld	759 756
555 828	-8 587 392	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-26 883 779
7 300 018	18 309 603	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-144 547 441
0	0	Tilgang varige driftsmidler	-32 729 411
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0
72 065 742	0	Endring i langsiktige fordringer	0
-550 000	-23 365 000	Endring i andre investeringer	-38 716 450
71 515 742	-23 365 000	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-71 445 861
-46 890 179	-23 555 602	Ut-/innlån fra konsernselskaper	36 858 513
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	153 844 657
-1 187 011	-1 358 015	Endring av langsiktig gjeld	41 395 771
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	3 817 564
-48 077 190	-24 913 617	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	235 916 505
30 738 570	-29 969 014	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	19 923 203
4 582 099	35 320 670	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	0
35 320 670	5 351 655	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	19 923 203



Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet til BORI Utbygging AS består av selskapene BORI Utbygging AS, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Saga Brygge AS, Romerike Boligutvikling AS, Eika Eiendomsutvikling AS, TB Eiendom AS, Grinda Gård AS og Lørenskog Panorama AS og Løvenstad Utvikling AS.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger samme prinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet tillegges eiendeler merverdien knytter seg til. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill.

Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet vurderes disse selskapene etter egenkapitalmetoden. Dette gjelder Nitteberg Panorama AS, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, RS Eiendom Øst AS, Kvar탈 19 AS, GL Utvikling AS, Barnehagetomt AS, Pellykvarταlet AS og Hasseløy Utvikling AS.

Dersom aksjer eller andeler i et datterselskap eies av andre enn de konsoliderte selskapene, vil deres andel av egenkapitalen og årets resultat oppføres som minoritetsinteresser. BORI Utbygging AS eier 52% av Eika Eiendomsutvikling AS og 60 % av Grinda Gård AS.

Klassifiseringsprinsipper

Anleggsmidler er ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidlene vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Inntekter

Inntekter utover prosjektinntekter inntektsføres den perioden den er opptjent. Inntekter anses som opptjent når tjenesten er levert.

Investeringer

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er balanseført til anskaffelseskost for aksjene. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Prosjekter

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier. Beholdning av prosjektkostnader er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som medgått tid i forhold til forventet byggeperiode. Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert. Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

Garantiavsetninger

Det foretas avsetning for garantiarbeid og annen usikkerhet. Garantitiden er normalt 5 år. Garantiavsetning er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

**Skatt**

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

Pensjoner

Selskapet har obligatorisk tjenstepensjon for sine ansatte.

Estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Kontantstrøm

Kontantstrømsanalyse utarbeides etter den indirekte metoden, FNRS om kontantstrømsoppstilling.



Noter

Note 1: Inntekter fra prosjekt-/eiendomsutvikling

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2020	2021
5 516 087	6 307 283	51 822 635	51 822 635
816 482	831 430	831 430	831 430
6 332 569	7 138 713	Totalt	52 654 065

Note 2: Lønn og godtgjørelser

Lønns- og personalkostnader		Konsern	
2020	2021	2020	2021
9 562 537	10 678 986	10 678 986	10 678 986
1 076 342	1 704 518	1 704 518	1 704 518
1 659 088	1 103 443	1 103 443	1 103 443
1 348 728	153 910	153 910	153 910
13 646 695	13 640 857	Totalt	13 640 857

Morselskapet hadde pr 31.12.21 ansatt 10 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.21 ansatt totalt 10 personer.

Ytelser til ledende personer

Administrerende direktør	
412 820	Lønn og andre ytelser
412 820	Totalt

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

Tillitsvalgte og revisor

417 500	Styret
73 000	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.
22 213	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.

Note 3: Skatt

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2020	2021
0	0	3 066	3 066
0	0	0	0
-1 030 395	0	0	0
160 708	-749 565	-223 828	-223 828
-869 687	-749 565	Sum skattekostnad	-220 762

Beregning av årets skattegrunnlag

6 231 788	26 592 887	Resultat før skatt
-10 184 911	-30 000 000	Permanente forskjeller
4 683 612	0	Mottatt konsernbidrag
-730 489	3 407 114	Endringer i midlertidige forskjeller
0	0	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag

Grunnlag for utsatt skatt

3 580 366	3 543 691	Anleggsmidler	7 151 872
0	0	Omløpsmidler	27 050 139
-200 000	-100 000	Garantiavsetninger	-775 000
351 171	280 935	Gevinst/tapskonto	280 935
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-2 040 197
0	-3 400 203	Underskudd til fremføring	-21 946 781
3 731 537	324 423	Totalt	9 720 968
820 938	71 373	Utsatt skatt	2 138 612



Note 4: Anleggsmidler

Morselskap	Bygninger og fast eiendom	Tomt	Boligeiendommer	Visningsbrakker	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.21	22 986 512	-	2 240 121	458 430	25 685 063
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	22 986 512	-	2 240 121	458 430	25 685 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21	8 828 212	-	-	458 430	9 286 642
Balansført verdi pr. 31.12.21	14 158 300	-	2 240 121	-	16 398 421
Årets avskrivninger	460 000	-	-	91 686	551 686
Økonomisk levetid	opptil 66 år	-	-	5 år	-

Konsern	Bygninger og fast eiendom	Tomt	Boligeiendommer	Visningsbrakker	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.21	35 887 894	5 730 000	2 240 121	458 430	44 316 445
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	35 887 894	5 730 000	2 240 121	458 430	44 316 445
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21	11 128 605	-	-	458 430	11 587 035
Balansført verdi pr. 31.12.21	24 759 289	5 730 000	2 240 121	-	32 729 411
Årets avskrivninger	1 230 662	-	-	91 686	1 322 348
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	-	5 år	-



Note 5: Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investering i datterselskap - Morselskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %	110 000
Saga Brygge AS	Lillestrøm	100 %	100 %	0
TB - Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %	5 672 747
Løvenstad Utvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %	30 000
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %	6 831 116
Lørenskog Panorama AS	Lillestrøm	100 %	100 %	55 000
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %	18 000
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %	3 177 780
Totalt				15 894 643

Investering i tilknyttede selskaper - Morselskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	50 %	50 %	817 500
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50 %	50 %	109 548
Pellykvartalet AS	Råde	50 %	50 %	1 000 000
RS Eiendom Øst AS	Lillestrøm	50 %	50 %	12 683 965
Barnehagetomt AS	Jessheim	50 %	50 %	40 068
GL Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	22 125 000
Kvartal 19 Lillestrøm AS	Asker	50 %	50 %	503 000
Boligbyggerlagenes Fritidsboliger AS	Hamar	50 %	50 %	0
Hasseløy Utvikling AS	Haugesund	33 %	33 %	1 260 000
Totalt				38 539 081

Investeringer i andre aksjer og selskaper - Konsern

Selskap	Bokført verdi
Digibo AS	500 000

Investering i datterselskaper - Konsern

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Saga Brygge AS	Lillestrøm	100 %	100 %
TB Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Lørenskog Panorama AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %
Totalt			

Investering i tilknyttede selskaper - Konsern

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	Lillestrøm	12,50 %	12,50 %	4 000
Edholmen	Lillestrøm	33 %	33 %	33 000
Totalt				

Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern

Selskap	Eierandel	Andel EK 2021	Andel resultat 2021	Bokført verdi i konsern 2021
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	11 733 865	437 417	11 733 867
Nitteberg Panorama AS	50 %	-97 184	-636 888	0
Pellykvartalet AS	50 %	118 016	118 016	118 016
RS Eiendom Øst AS	50 %	496 920	-53 585	538 519
Barnehagetomt AS	50 %	-48 332	-14 374	0
GL Utvikling AS	50 %	22 157 162	40 897	22 165 417
Kvartal 19 Lillestrøm AS	50 %	2 396 270	-10 364	2 400 631
Boligbyggerlagenes Fritidsboliger AS	50 %	-3 528 355	-107 914	0
Hasseløy Utvikling AS	33 %	1 203 747	-20 487	1 260 000
Edholmen AS	33 %	-160 986	-17 370	0
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	6,5 %	2 080	0	0
Totalt				38 216 450



Note 6: Mellomværende med selskap i samme konsern og tilkn./felleskontr.selskaper

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2020	2021
494 839	564 344		
154 329	188 886		
649 168	753 230		
Kortsiktige fordringer mot morselskaper			
4 872 002	5 539 298		
15 268	15 268 432		
1 830 001	2 040 665		
0	11 159 178		
5 969 625	7 580 161		
0	20 000 000		
12 686 896	61 587 734		
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper			
9 500 000	9 500 000	9 500 000	
0	1 000 000	1 000 000	
9 610 483	9 610 483	9 610 483	
0	3 250 000	3 250 000	
39 597 005	23 360 483	23 360 483	
Lån til datterselskap og felleskontrollerte selskapet renteberegnes med 3 %. Lån til Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, kr 9 500 000 , er et ansvarlig lån			
Gjeldsposter mot konsernselskaper			
41 542 125	36 858 513	36 858 513	
6 575 991	9 400 000		
48 118 116	46 258 513	36 858 513	

Note 7: Bankinnskudd

Morselskap	
2020	2021
433 219	469 205

Note 8: Egenkapital

Morselskap	
2020	2021
75 653 310	86 408 003
10 754 693	27 342 452
86 408 003	113 750 454

**Note 9: Langsiktig gjeld, garantiforpliktelser og pantstillelser**

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2020	2021
9 390 475	8 006 915		8 006 915
<hr/>			
Gjeld sikret ved pant			
17 007 043	15 663 868		39 281 432
<hr/>			
Bokført verdi av pantsatte eiendeler			
14 601 300	14 158 300		97 524 899
14 601 300	14 158 300		97 524 899
<hr/>			
Garanti og sikkerhetsstillelser			
15 078 300	15 078 300		203 078 300
200 000	100 000		775 000
5 644 000	5 644 000		5 644 000

Note 10 Prosjekter

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2020	2021
6 802 455	6 802 455		117 864 755