



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 356 943  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 35  
5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Petter Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### 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, 25.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 340 129	19 498 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 340 129</b>	<b>19 498 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	2 544 878	2 374 720
Avskrivning	4	122 400	122 400
Annen driftskostnad	3	4 078 664	4 150 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 745 942</b>	<b>6 647 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 594 187</b>	<b>12 851 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 052 723	1 412 893
Annen finansinntekt		7 467	34 498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 060 190</b>	<b>1 447 391</b>
Annen finanskostnad		1 232 095	1 402 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 232 095</b>	<b>1 402 787</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 905</b>	<b>44 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 422 282</b>	<b>12 896 082</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 294 662	2 837 138
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	22 689 802	8 522 067
Avgitt konsernbidrag	10	-10 481 574	
Overføringer annen egenkapital	10	-4 080 608	1 536 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	74 678 645	74 801 045
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>74 678 645</b>	<b>74 801 045</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	4 290 055	4 290 055
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 078 175	2 078 175
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 368 230</b>	<b>6 368 230</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 046 875</b>	<b>81 169 275</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 829	839 906
Andre fordringer		37 550	39 867
<b>Sum fordringer</b>	6	<b>13 644 105</b>	<b>13 410 776</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter	7	10 000 000	10 000 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	2	<b>1 684 613</b>	<b>4 885 918</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 328 718</b>	<b>28 296 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 375 593</b>	<b>109 465 969</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 11	22 251 344	22 251 344
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 251 344</b>	<b>22 251 344</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	2 648 004	6 728 612
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 648 004</b>	<b>6 728 612</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 899 348</b>	<b>28 979 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	496 552	593 662
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>496 552</b>	<b>593 662</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 200 000	61 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 200 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 696 552</b>	<b>61 793 662</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 247	149 911
Skyldige offentlige avgifter	2	547 587	513 223
Annen kortsiktig gjeld		919 689	1 612 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>19 779 693</b>	<b>18 692 351</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 476 245</b>	<b>80 486 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 375 593</b>	<b>109 465 969</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 905470

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 356 943  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Vaskerelven 35  
5014 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Petter Sivertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**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, 29.08.2022



Organisasjonsnr: 916 356 943  
BO EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 340 129	19 498 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 340 129</b>	<b>19 498 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	2 544 878	2 374 720
Avskrivning	4	122 400	122 400
Annen driftskostnad	3	4 078 664	4 150 018
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 745 942</b>	<b>6 647 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 594 187</b>	<b>12 851 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 052 723	1 412 893
Annen finansinntekt		7 467	34 498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 060 190</b>	<b>1 447 391</b>
Annen finanskostnad		1 232 095	1 402 787
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 232 095</b>	<b>1 402 787</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 905</b>	<b>44 604</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>10 422 282</b>	<b>12 896 082</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 294 662	2 837 138
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10	22 689 802	8 522 067
Avgitt konsernbidrag	10	-10 481 574	
Overføringer annen egenkapital	10	-4 080 608	1 536 877
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>



Organisasjonsnr: 916 356 943  
BO EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4 74 678 645 74 801 045  
Sum varige driftsmidler 74 678 645 74 801 045

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 4 290 055 4 290 055  
Investeringer i aksjer og andeler 7 2 078 175 2 078 175  
Sum finansielle anleggsmidler 6 368 230 6 368 230

Sum anleggsmidler 81 046 875 81 169 275

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 22 829 839 906  
Andre fordringer 37 550 39 867  
Sum fordringer 6 13 644 105 13 410 776

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter 7 10 000 000 10 000 000  
Sum investeringer 10 000 000 10 000 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 1 684 613 4 885 918

Sum omløpsmidler 25 328 718 28 296 694

SUM EIENDELER 106 375 593 109 465 969

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 10, 11 22 251 344 22 251 344  
Sum innskutt egenkapital 22 251 344 22 251 344



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	2 648 004	6 728 612
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 648 004</b>	<b>6 728 612</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 899 348</b>	<b>28 979 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	496 552	593 662
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>496 552</b>	<b>593 662</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 200 000	61 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 200 000</b>	<b>61 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 696 552</b>	<b>61 793 662</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 247	149 911
Skyldige offentlige avgifter	2	547 587	513 223
Annen kortsiktig gjeld		919 689	1 612 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>19 779 693</b>	<b>18 692 351</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 476 245</b>	<b>80 486 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 375 593</b>	<b>109 465 969</b>



Organisasjonsnr: 916 356 943  
BO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
11

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	189475.00	4.50	852638.00
B-aksjer	4755268.00	4.50	21398706.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bo Eiendom Holding AS	4944743.00	100.00%	A-aksjer B-aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	4944743.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2187388.00	2011579.00

  

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	314383.00	289594.00

  

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43107.00	39824.00

  

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		33723.00

  

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2544878.00	2374720.00

#### Ytelser til daglig leder

Note

#### Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder / styremedlem	1041410.00	100000.00	6000.00
Ansatte styremedlemmer	819082.00	100000.00	6000.00
Øvrige styremedlemmer		200000.00	

  

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



1860492.00 400000.00 12000.00

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

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	64220.00	73730.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18230.00	18880.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	82450.00	92610.00

## 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

## Note

5

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
F.G. Eiendom AS	65.00%	65.00%	1123814.00	5113208.00

F.G. Eiendom AS holder på med utbyggingsprosjekt som er under arbeid. Det forventes å være merverdier i prosjektet slik at det selges med gevinst som medfører at Bo Eiendom AS vil få tilbake minimum de beløp som er investert i aksjer og lån til F.G. Eiendom AS. I dagens marked vil det alltid være usikkerhet knyttet til verdi på eiendomsprosjekter og salg av leiligheter har tatt lengre tid enn først antatt. Men vi mener på balansedagens tidspunkt at det ikke er behov for nedskrivning av aksjenes eller fordringens verdi.  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets



konsernregnsk.: Nei

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



**Bo Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2021**

**Årsregnskap**  
- Resultatregnskap  
- Balanse  
- Noter

**Revisjonsberetning**



## Bo Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 340 129	19 498 616
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	2 544 878	2 374 720
Avskrivning	4	122 400	122 400
Annen driftskostnad	3	4 078 664	4 150 018
Sum driftskostnader		6 745 942	6 647 138
Driftsresultat		10 594 187	12 851 478
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 052 723	1 412 893
Annen finansinntekt		7 467	34 498
Annen finanskostnad		1 232 095	1 402 787
Netto finansposter		-171 905	44 604
Ordinært resultat før skattekostnad		10 422 282	12 896 082
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 294 662	2 837 138
<b>Årsresultat</b>		<b>8 127 620</b>	<b>10 058 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	10	22 689 802	8 522 067
Mottatt konsernbidrag	10	-10 481 574	0
Overføringer annen egenkapital	10	-4 080 608	1 536 877
Sum disponert		8 127 620	10 058 944



### Bo Eiendom AS

---

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	74 678 645	74 801 045
Sum varige driftsmidler		<u>74 678 645</u>	<u>74 801 045</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	4 290 055	4 290 055
Investeringer i aksjer og andeler	7	2 078 175	2 078 175
Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 368 230</u>	<u>6 368 230</u>
Sum anleggsmidler		<u>81 046 875</u>	<u>81 169 275</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		22 829	839 906
Fordringer på selskap i samme konsern	6	13 583 726	12 531 003
Andre fordringer		37 550	39 867
Sum fordringer		<u>13 644 105</u>	<u>13 410 776</u>
<i>Investeringer</i>			
Andre finansielle instrumenter	7	10 000 000	10 000 000
Sum investeringer		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	1 684 613	4 885 918
Sum omløpsmidler		<u>25 328 718</u>	<u>28 296 694</u>
Sum eiendeler		<u>106 375 593</u>	<u>109 465 969</u>

---



## Bo Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	22 251 344	22 251 344
Sum innskutt egenkapital		22 251 344	22 251 344
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	2 648 004	6 728 612
Sum opptjent egenkapital		2 648 004	6 728 612
Sum egenkapital		24 899 348	28 979 956
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	9	496 552	593 662
Sum avsetning for forpliktelser		496 552	593 662
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 200 000	61 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		61 200 000	61 200 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		95 247	149 911
Skyldige offentlige avgifter	2	547 587	513 223
Gjeld til selskap i samme konsern	6	18 217 170	16 417 170
Annen kortsiktig gjeld		919 689	1 612 047
Sum kortsiktig gjeld		19 779 693	18 692 351
Sum gjeld		81 476 245	80 486 013
Sum egenkapital og gjeld		106 375 593	109 465 969



**Bo Eiendom AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

Note

2021

2020

31. desember 2021  
Bergen, 30. juni 2022

Bjørn-Petter Sivertsen  
Daglig Leder

Tor Christian Sivertsen  
Styremedlem

Rolf Wilhelm Sivertsen  
Styremedlem

Bjørn Sivertsen  
Styreleder



## Bo Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### 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 nyttegjørt.



## Bo Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 2 - Bankinnskudd

	<b>2021</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	314 393

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 187 388	2 011 579
Arbeidsgiveravgift	314 383	289 594
Pensjonskostnader	43 107	39 824
Andre godtgjørelser	0	33 723
Sum	<u>2 544 878</u>	<u>2 374 720</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Styrehonorar	Andre godtgjørelser
Daglig leder / styremedlem	1 041 410	100 000	6 000
Ansatte styremedlemmer	819 082	100 000	6 000
Øvrige styremedlemmer	0	200 000	0
Total ytelse	<u>1 860 492</u>	<u>400 000</u>	<u>12 000</u>

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

#### Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	<b>2021</b>
Revisjon	64 220
Teknisk utarbeidelse regnskap og skattemelding	18 230
Sum	<u>82 450</u>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Bo Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Avskrivbare bygg	Ikke-avskrivbare bygg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Anskaffelseskost 31.12	9 139 411	67 118 760	4 856 898	81 115 069
Akk.avskrivning 31.12.	-6 436 424	0	0	-6 436 424
Balansført pr. 31.12.	2 702 987	67 118 760	4 856 898	74 678 645
Årets avskrivninger	122 400	0	0	122 400
Økonomisk levetid	50 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Avskrivbare bygg: Steinsvikveien 29 og Vaskerelven 35.

Ikke-avskrivbare bygg: Ducado Real Spania, La Colina Spania, Ø. Holbergsalmenning 11, Vestre Torggate 13, Gimlebakken 16, Sigurdsgate 25A og 25B, Vestre Holbergsalmenning 12, Rosebergsgate 24 og 26 og Bohrsgate.

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap

Forretningskontor

Bo Eiendom AS

Vaskerelven 35 5014 BERGEN 1201 Bergen

Selskap	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
F.G. Eiendom AS	26.02.2010	Bergen	65 %	65 %	5 113 208	1 123 814	4 290 055

F.G. Eiendom AS holder på med utbyggingsprosjekt som er under arbeid. Det forventes å være merverdier i prosjektet slik at det selges med gevinst som medfører at Bo Eiendom AS vil få tilbake minimum de beløp som er investert i aksjer og lån til F.G. Eiendom AS. I dagens marked vil det alltid være usikkerhet knyttet til verdi på eiendomsprosjekter og salg av leiligheter har tatt lengre tid enn først antatt. Men vi mener på balansedagens tidspunkt at det ikke er behov for nedskrivning av aksjenes eller fordringens verdi.



## Bo Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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

<i>Fordringer</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
F.G. Eiendom AS	13 583 726	12 531 003

Det er inntektsført renteinntekter på lånet på kr. 1 052 723 i 2021.

<i>Gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bo Eiendom Holding	18 217 170	16 417 170

#### Note 7 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Bokført verdi	Ansk. kost
Bacau IS	8%	0	1 234 113
Cold Mountain Resort IS	14,18%	0	1 025 000
7 Fjell Bryggeri AS	6,54%	2 078 175	2 078 175
Markedsbaserte aksjefond		10 000 000	10 000 000
Sum		<u>12 078 175</u>	<u>14 337 288</u>

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pantelån i Handelsbanken	61 200 000	61 200 000
Sum pantsikret gjeld	<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fast eiendom	23 854 634	23 854 634
Sum	<u>23 854 634</u>	<u>23 854 634</u>

Selskapet har et banklån på kr. 61,2 millioner. Lånet refinansieres årlig med et års løpetid, og er sist refinansiert i mars 2022. Lånet er derfor klassifisert som langsiktig.

Selskapet har pr. 31.12.21 en selvskyldnerkausjon ovenfor datterselskapet FG Eiendom AS på ethvert mellomværende inntil 13 millioner på byggelånet gitt fra FG Eiendom AS sin bankforbindelse, Handelsbanken. I 2021 er denne avtalen endret til ubegrenset selvskyldnerkausjon på et restlån som utgjør 15 millioner.



## Bo Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 9 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	2 391 772	2 403 660
Endring utsatt skatt	-97 110	433 478
Årets totale skattekostnad	<u>2 294 662</u>	<u>2 837 138</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2021	 2020
Ordinært resultat før skattekostnad	10 422 282	12 896 082
Permanente forskjeller	8 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	441 409	-1 970 355
Alminnelig inntekt	<u>10 871 691</u>	<u>10 925 727</u>
Ytet konsernbidrag	<u>-10 871 691</u>	<u>-10 925 727</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2021	 2020
Driftsmidler inkl goodwill	4 023	-130 326
Utestående fordringer	-50 000	-50 000
Gevinst- og tapskonto	<u>2 303 032</u>	<u>2 878 790</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 257 055</u>	<u>2 698 464</u>
 Utsatt skatt (22%)	496 552	593 662

Effekten av avgitt konsernbidrag er ført direkte mot betalbar skatt i balansen.

#### Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	22 251 344	6 728 612	28 979 956
Årsresultat	0	8 127 620	8 127 620
Mottatt konsernbidrag	0	10 481 574	10 481 574
Avgitt konsernbidrag	0	-22 689 802	-22 689 802
<u>Egenkapital 31.12.2021</u>	<u>22 251 344</u>	<u>2 648 004</u>	<u>24 899 348</u>



## Bo Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	189 475	4,5	852 638
B-aksjer	4 755 268	4,5	21 398 706
Sum	4 944 743		22 251 344

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2021:

	A-aksjer	B-aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Bo Eiendom Holding AS	189 475	4 755 268	100 %	100 %



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 Bo Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bo Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 modifiserer 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, 06. juli 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: IM1M1-0EKZZ-4Y0D8-SY666-EHQ56-60A1G



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-07-06 22:02:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IM1M1-0EKZZ-4Y0D8-SY6666-EHQ56-60A1G

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/validate>