



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 994 182
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse:	Øvre veg 33 6415 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Kpmg AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.11.2023

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, 15.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			53 790
Annen driftsinntekt		1 580 100	2 753 502
Sum inntekter		1 580 100	2 807 292
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 019	12 019
Annen driftskostnad	3	-439 621	4 670 332
Sum kostnader		-427 602	4 682 351
Driftsresultat		2 007 702	-1 875 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 332	
Annen renteinntekt		53	30
Sum finansinntekter		222 385	30
Annen rentekostnad		2 090 837	1 693 313
Sum finanskostnader		2 090 837	1 693 313
Netto finans		-1 868 452	-1 693 283
Ordinært resultat før skattekostnad		139 250	-3 568 342
Skattekostnad på resultat	4		-63 987
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 250	-3 504 355
Årsresultat		139 250	-3 504 355
Årsresultat etter minoritetsinteresser		139 250	-3 504 355
Totalresultat		139 250	-3 504 355
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-226 861



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	5, 5	139 250	-3 277 494
Sum overføringer og disponeringer		139 250	-3 504 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	18 402 849	18 402 849
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 044	34 063
Sum varige driftsmidler		18 424 894	18 436 913
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	9 632 272	9 522 272
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer		21 344	21 344
Sum finansielle anleggsmidler		9 653 616	9 543 616
Sum anleggsmidler		28 078 510	27 980 529
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		226 085	426 085
Andre kortsiktige fordringer		260 320	327 521
Konsernfordringer	7	375 187	100 000
Sum fordringer		861 592	853 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 653	179 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 653	179 155
Sum omløpsmidler		884 245	1 032 761
SUM EIENDELER		28 962 754	29 013 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Overkurs	5	1 954	1 954
Sum innskutt egenkapital		201 954	201 954
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	10 841 596	10 980 846
Sum opptjent egenkapital		-10 841 596	-10 980 846
Sum egenkapital	8	-10 639 642	-10 778 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	36 603 361	36 019 544
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		36 603 361	36 019 544
Sum langsiktig gjeld		36 603 361	36 019 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 719	194 521
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			25 000
Kortsiktig konserngjeld	7	831 755	671 828
Annen kortsiktig gjeld	3	2 023 561	2 881 289
Sum kortsiktig gjeld		2 999 035	3 772 638
Sum gjeld		39 602 396	39 792 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 962 754	29 013 290
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Pantstillelser	3		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737321

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 994 182
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Øvre veg 33
6415 MOLDE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kpmg AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.11.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.11.2023



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			53 790
Annen driftsinntekt		1 580 100	2 753 502
Sum inntekter		1 580 100	2 807 292
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 019	12 019
Annen driftskostnad	3	-439 621	4 670 332
Sum kostnader		-427 602	4 682 351
Driftsresultat		2 007 702	-1 875 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 332	
Annen renteinntekt		53	30
Sum finansinntekter		222 385	30
Annen rentekostnad		2 090 837	1 693 313
Sum finanskostnader		2 090 837	1 693 313
Netto finans		-1 868 452	-1 693 283
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	139 250	-3 568 342
Ordinært resultat etter skattekostnad		139 250	-3 504 355
Årsresultat		139 250	-3 504 355
Årsresultat etter minoritetsinteresser		139 250	-3 504 355
Totalresultat		139 250	-3 504 355
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-226 861
Udekket tap	5, 5	139 250	-3 277 494
Sum overføringer og disponeringer		139 250	-3 504 355



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 3	18 402 849	18 402 849
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2	22 044	34 063
Sum varige driftsmidler		18 424 894	18 436 913
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
Lån til foretak i samme konsern	6 7	9 632 272	9 522 272
Andre langsiktige fordringer		21 344	21 344
Sum finansielle anleggsmidler		9 653 616	9 543 616
Sum anleggsmidler		28 078 510	27 980 529
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		226 085	426 085
Andre kortsiktige fordringer			
		260 320	327 521
Konsernfordringer	7	375 187	100 000
Sum fordringer		861 592	853 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		22 653	179 155
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 653	179 155
Sum omløpsmidler		884 245	1 032 761
SUM EIENDELER		28 962 754	29 013 290

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Overkurs	5	1 954	1 954
Sum innskutt egenkapital		201 954	201 954
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	10 841 596	10 980 846
Sum opptjent egenkapital		-10 841 596	-10 980 846
Sum egenkapital	8	-10 639 642	-10 778 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	36 603 361	36 019 544
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		36 603 361	36 019 544
Sum langsiktig gjeld		36 603 361	36 019 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 719	194 521
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			25 000
Kortsiktig konserngjeld	7	831 755	671 828
Annen kortsiktig gjeld	3	2 023 561	2 881 289
Sum kortsiktig gjeld		2 999 035	3 772 638
Sum gjeld		39 602 396	39 792 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 962 754	29 013 290
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3		
Pantstillelser	3		



Organisasjonsnr: 989 994 182
BOLIGEIENDOM FORVALTNING 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.



Resultatregnskap
Bollgelendom Forvaltning AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Sølgsinntekt		0	53 790
Annen driftsinntekt		1 580 100	2 753 502
Sum driftsinntekter		1 580 100	2 807 292
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	12 019	12 019
Annen driftskostnad	3	-439 621	4 670 332
Sum driftskostnader		-427 602	4 682 351
Driftsresultat		2 007 702	-1 875 059
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		222 332	0
Annen renteinntekt		53	30
Annen rentekostnad		2 090 837	1 693 313
Resultat av finansposter		-1 868 452	-1 663 283
Resultat før skattekostnad		139 250	-3 568 342
Skattekostnad på resultat	4	0	-63 987
Årsresultat		139 250	-3 504 355
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	139 250	0
Mottatt konsernbidrag	5	0	226 861
Overført til udekket tap	5	0	3 277 494
Sum overføringer		139 250	-3 504 355



Balanse Bollgelendom Forvaltning AS

	Nota	2022	2021
Elendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	18 402 849	18 402 849
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	22 044	34 063
Sum varige driftsmidler		18 424 894	18 436 913
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	9 632 272	9 522 272
Andre langsiktige fordringer		21 344	21 344
Sum finansielle anleggsmidler		9 653 616	9 543 616
Sum anleggsmidler		28 078 510	27 980 529
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		226 085	426 085
Andre kortsiktige fordringer		260 320	327 521
Konsernfordringer	7	375 187	100 000
Sum fordringer		861 592	853 606
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 653	179 155
Sum omløpsmidler		884 245	1 032 761
Sum elendeler		28 962 754	29 013 290



Balanse
Boligelendom Forvaltning AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	200 000	200 000
Overkurs	5	1 954	1 954
Sum innskutt egenkapital		201 954	201 954
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-10 841 596	-10 980 846
Sum opptjent egenkapital		-10 841 596	-10 980 846
Sum egenkapital	8	-10 639 642	-10 778 892
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	36 603 361	36 019 544
Sum annen langsiktig gjeld		36 603 361	36 019 544
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 719	194 521
Skyldig offentlige avgifter		0	25 000
Konserngjeld	7	831 755	671 828
Annen kortsiktig gjeld	3	2 023 561	2 881 289
Sum kortsiktig gjeld		2 999 035	3 772 638
Sum gjeld		39 602 396	39 792 182
Sum egenkapital og gjeld		28 962 754	29 013 290

Styret i Boligelendom Forvaltning AS


Svein Arne Kjøsnes
styreleder/daglig leder


Eli Genstad
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Hovedprinsipp

Inntekt resultatføres når den er opptjent som normalt vil være på leveringstidspunktet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekt resultatføres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisert av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være ikke forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er ført opp i balansen til historisk anskaffelseskost tillegg oppskrivninger og fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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.

Skatt

Skatter kostnadesføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Ved bruk av egenkapitalmetoden som vurderingsprinsipp for eiendeler i selskaper som er egne skattesubjekter, er resultatandelen allerede fratrukket skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnadene fordeles på ordinært resultat i henhold til skattegrunnlaget.

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper er regnskapsført til kostpris med fradrag for beregnet verdifall.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 1 Lønnskostnader

Boljeiendom Forvaltning AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsøstø, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	18 402 849	324 432	18 727 281
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	18 402 849	324 432	18 727 281
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	302 388	302 388
Bokført verdi 31.12.2022	18 402 849	22 044	18 424 893
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2022	0	290 369	290 369
Årets avskrivninger	0	12 019	12 019
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	0	302 388	302 388
Avskrivningssetser	Ingen	20-25 %	

Note 3 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsekret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 603 361	36 019 544
Sum	36 603 361	36 019 544
Gjeld som forfaller til betaling 5 år etter regnskapsårets slutt	36 603 361	36 603 361
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	18 402 849	18 402 849
Sum	18 402 849	18 402 849

Datterselskapene har i tillegg stilt sine eiendeler som pant for selskapets bankgjeld.

Det er foretatt regnskapsmessig avsetning for garantiansvar med kr 1 750 000. Endring fra fjoråret bokført i andre driftskostander og utgjør kr - 1 150 000.

Selskapet har stilt eiendommen i Hans Thiis Møllers Gate 4 som sikkerhet for Boligelendom Nybygg AS sitt banklån. Eiendommen ble taksert til 16 500 000 i 2019.

**Note 4 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-63 987
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-63 987
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	139 250	-3 568 342
Permanente forskjeller	1 616 333	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 699 638	0
Skattepliktig inntekt	-944 055	-3 568 342
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-48 913	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	48 913	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-29 417	-31 827	-2 410
Gevinst – og tapkonto	811 086	1 013 858	202 772
Avsetninger mv	0	-2 900 000	-2 900 000
Sum	781 669	-1 917 969	-2 699 638
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 103 585	-3 159 510	944 055
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 321 897	5 077 479	1 755 582
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	200 000	1 954	-10 980 846	-10 778 892
Årets resultat			139 250	139 250
Pr 31.12.2022	200 000	1 954	-10 841 596	-10 639 642



Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eierandel	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Boligelendom Nybygg AS	Molde	100 %	1	-8 739 115	-466 205
Boligelendom SAK AS	Molde	78 %	7 924 299	1 218 498	341 948
Boligelendom Næring AS	Molde	100 %	0	605 769	137 733
Boligelendom Utvikling	Molde	100 %	0	-5 831 213	-115 963
Boligelendom Fritid	Molde	100 %	1 707 972	-409 342	-497 874
			9 632 272		

I 2023 er Boligelendom Næring AS fusjonert med Boligelendom Forvaltning AS. Det er også besluttet fusjon med Boligelendom Nybygg AS.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	6 844 897	6 788 941
Sum	6 844 897	6 788 941
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	831 755	671 828
Sum	831 755	671 828

Fordringene er tidligere nedskrevet med kr 6 247 378.

Note 8 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet har hatt negativ kontantstrøm flere år og bokførte egenkapitalen er tapt. Selskapets datterselskap ferdigstilte et boligprosjekt i 2021 med betydelig tap. I forbindelse med dette prosjektet er det foretatt nødvendige garantilavsetninger/nedskrivninger pr 31.12.2022. Selskapet har også tilført datter nødvendig likviditet. Selskapets likviditetssituasjon er stram. For å bedre likviditetssituasjonen har selskapet i 2023 realisert flere leiligheter og vil også fremover legge ut leiligheter for salg. Salg av leilighetene vil bidra til reduksjon av selskapets gjeld, samt bedre selskapets bokførte egenkapital og styrke selskapets likviditet. Selskapet er avhengig av at de får solgt de omtalte leiligheter for å sikre selskapet forsvarlig likviditet. Dersom dette ikke lar seg gjøre, er styret av den mening at det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.



KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Boligeiendom Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligeiendom Forvaltning 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 8 i regnskapet, som angir at selskapet i 2021 pådro seg et tap som følge av et datterselskaps ferdigstilling av et boligprosjekt. Selskapets bokførte egenkapital er som følge av dette negativ, og det har ført til utfordringer knyttet til selskapets likviditet. Selskapet er avhengig av å få solgt leiligheter for å sikre forsvarlig likviditet. Som angitt i note 8, indikerer forholdene at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennco Dokumentnr: DS17H-OUF5W-BODX8-5FSVN-11YEZ-BFJNE



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Det antas at likviditeten er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin plikt etter aksjeloven § 3-5. Dette forholdet kan etter omstendighetene lede til ansvar for styret.

Molde, 13. november 2023
KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor
(signeres elektronisk)

Pennneo Dokumentnøkkel: DS17H-OUF5W-BODX8-5FSVN-11YEZ-BFJNE



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."

Else Berit Grønbech Hamar

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-2739354

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-11-13 16:40:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DS17H-OUFSW-BODX8-5FSVN-11YEZ-BFJNE

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>