



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 654 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJARØY BOLIG AS
Forretningsadresse: Egenesgården
Grev Wedels gate 1
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 Tenden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 23.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		165 017	1 022 967
Sum inntekter		165 017	1 022 967
Kostnader			
Varekostnad		110 869	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	295 658	563 654
Sum kostnader		406 527	563 654
Driftsresultat		-241 510	459 313
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11	4 936 553	3 072 844
Annen finansinntekt	11		
Sum finansinntekter		4 936 553	3 072 844
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	538 000	
Annen rentekostnad	11	4 755 125	3 070 740
Annen finanskostnad	11	66 000	
Sum finanskostnader		5 359 125	3 070 740
Netto finans		-422 572	2 104
Ordinært resultat før skattekostnad		-664 082	461 417
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-27 739	109 484
Ordinært resultat etter skattekostnad		-636 343	351 933
Årsresultat	5	-636 343	351 933
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-636 343	351 933
Totalresultat		-636 343	351 933
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Udekket tap		-636 343	351 933
Sum overføringer og disponeringer		-636 343	351 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	101 612	73 873
Sum immaterielle eiendeler		101 612	73 873
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler	8		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	28 074 540	22 548 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	10	114 502 249	96 300 000
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		142 576 789	118 848 000
Sum anleggsmidler		142 678 401	118 921 873
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 10		11 750
Andre kortsiktige fordringer	9	28 125	
Konsernfordringer		12 059 075	11 403 617
Sum fordringer		12 087 200	11 415 367
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 904	12 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 904	12 818
Sum omløpsmidler		12 090 103	11 428 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EIENDELER		154 768 504	130 350 058

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	16 500 000	16 500 000
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		19 500 000	19 500 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	898 259	261 916
Sum opptjent egenkapital		-898 259	-261 916

Sum egenkapital		18 601 741	19 238 084
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	134 890 000	109 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	982 592	1 106 620
Sum annen langsiktig gjeld		135 872 592	110 406 620

Sum langsiktig gjeld		135 872 592	110 406 620
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	29 172	5 354
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	10	265 000	700 000
Annen kortsiktig gjeld	10		
Sum kortsiktig gjeld		294 172	705 354

Sum gjeld		136 166 764	111 111 974
------------------	--	--------------------	--------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 768 504	130 350 058
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Årsregnskap 2019 Bjarøy Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 918 654 003



Resultatregnskap Bjarøy Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		165 017	1 022 967
Sum driftsinntekter		165 017	1 022 967
Varekostnad		110 869	0
Annen driftskostnad	2	295 658	563 654
Sum driftskostnader		406 527	563 654
Driftsresultat		-241 510	459 313
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	11	4 936 553	3 072 844
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	538 000	0
Annen rentekostnad	11	4 755 125	3 070 740
Annen finanskostnad	11	66 000	0
Resultat av finansposter		-422 572	2 104
Ordinært resultat før skattekostnad		-664 082	461 417
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-27 739	109 484
Årsresultat	5	-636 343	351 933
Overføringer			
Overført til udekket tap		636 343	-351 933
Sum overføringer		-636 343	351 933



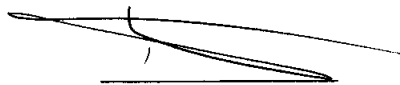
Balanse
Bjarøy Bolig AS

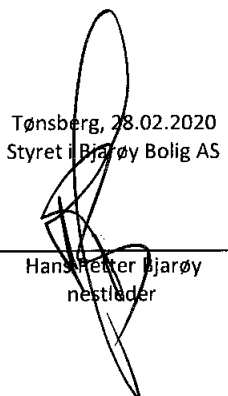
Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	101 612	73 873
Sum immaterielle eiendeler		101 612	73 873
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	28 074 540	22 548 000
Lån til foretak i samme konsern	10	114 502 249	96 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		142 576 789	118 848 000
Sum anleggsmidler		142 678 401	118 921 873
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 10	0	11 750
Andre kortsiktige fordringer	9	28 125	0
Konsernfordringer		12 059 075	11 403 617
Sum fordringer		12 087 200	11 415 367
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 904	12 818
Sum omløpsmidler		12 090 103	11 428 185
Sum eiendeler		154 768 504	130 350 058

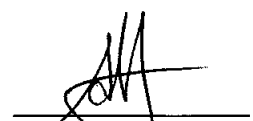


Balanse
Bjarøy Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	16 500 000	16 500 000
Overkurs		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		19 500 000	19 500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	<u>-898 259</u>	<u>-261 916</u>
Sum opptjent egenkapital		-898 259	-261 916
Sum egenkapital		18 601 741	19 238 084
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	134 890 000	109 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	<u>982 592</u>	<u>1 106 620</u>
Sum annen langsiktig gjeld		135 872 592	110 406 620
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	29 172	5 354
Konserngjeld	10	<u>265 000</u>	<u>700 000</u>
Sum kortsiktig gjeld		294 172	705 354
Sum gjeld		136 166 764	111 111 974
Sum egenkapital og gjeld		154 768 504	130 350 058


Petter Tenden
styreleder

Tønsberg, 28.02.2020
Styret i Bjarøy Bolig AS

Hans Petter Bjarøy
nestleder


Andreas Bjarøy
styremedlem/daglig leder



Bjarøy Bolig AS

918 654 003

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Aksjer i datterselskap

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

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.



Bjarøy Bolig AS

918 654 003

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Bjarøy Bolig AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	35 250	11 617
Andre attestasjonstjenester	4 500	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	9 000	9 000
Sum	48 750	20 617

Note 3 Skatt

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

	2019	2018	Endring
Gevinst – og tapskonto	404 151	505 189	101 038
Sum	404 151	505 189	101 038
Akkumulert fremførbart underskudd	-866 022	-840 977	25 044
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-461 871	-335 788	126 082
Utsatt skattefordel (22 %)	-101 612	-73 873	27 738
Effekt av endring av skattesats	0	3 358	
Årets skattekostnad		2019	2018
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-664 082	461 417
Permanente forskjeller		538 000	0
Endring i midlertidige forskjeller		101 038	-505 189
Skattepliktig inntekt		-25 044	-43 772
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-27 739	109 484
Skattekostnad ordinært resultat		-27 739	109 484
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Side 6



Bjarøy Bolig AS

918 654 003

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 16 500 000 består av 1 000 aksjer à kr. 11 000.

Navn	Antall aksjer	Stemmeandel	Eierandel
Bjarøy Gruppen AS	760	51%	51%
Vigward AS	740	49%	49%
Sum	1 500	100	100%

Morselskapet Bjarøy Gruppen AS har forretningsadresse Træleborgodden 6, 3112 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Bjarøy Bolig AS fås utlevert.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	16 500 000	3 000 000	-261 916	19 238 084
Årets resultat	0	0	-636 343	-636 343
Egenkapital 31.12.2019	16 500 000	3 000 000	-898 259	18 601 741

Note 6 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100%)
Datterselskap				
BB Forvaltning AS	Tønsberg	100%	-203 582	-466 586
Herøya Hybelhotell AS	Tønsberg	100%	4 119 989	-330 651
Brevik Hybelhotell AS	Tønsberg	100%	48 589	-169 120
Jernbaneplassen AS	Tønsberg	100%	7 462 956	481 734
AAG Larvik AS	Tønsberg	100%	3 809 447	-725 379
BB Boligprosjekt AS	Tønsberg	100%	984 418	-15 582

Med bakgrunn i at datterselskapet BB Forvaltning AS har tapt sin egenkapital er investeringen i dette selskapet skrevet ned til 0,- ved utgangen av 2019. Nedskrivningen i 2019 var på 538 000 NOK.

Note 7 Kundefordringer

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	0	11 750
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	0	11 750
Realiserte tap	7 000	0

Side 7



Bjarøy Bolig AS

918 654 003

Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	134 890 000	109 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum	134 890 000	109 300 000

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2019	2018
Varige driftsmidler i selskapet og datterselskap	200 000 000	165 000 000
Sum	200 000 000	165 000 000

I tillegg har morselskapet Bjarøy Gruppen AS stilt kausjon for 10 000 000 NOK.

Note 9 Fordringer og gjeld

	2019	2018
Fordringer med forfall senere enn ett år	114 502 249	96 300 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	110 406 620	21 032 593

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	0	126 561 324	107 703 617
Sum	0	0	126 561 324	107 703 617

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	0	1 247 592	1 806 620
Sum	0	0	1 247 592	1 806 620

Note 11 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2019	2018
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 936 553	3 069 226
Annen finansinntekt	0	3 618
Sum finansinntekter	4 936 553	3 072 844

Finanskostnader	2019	2018
Rentekostnader	4 755 125	3 070 740
Annen finanskostnad	66 000	0
Sum finanskostnader	4 821 125	3 070 740

Side 8



Til generalforsamlingen i Bjarøy Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bjarøy Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bjarøy Bolig AS

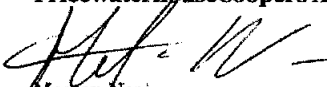
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Vestfold, 2. mars 2020
PricewaterhouseCoopers AS


Morten Ness
Statsautorisert revisor

(2)