



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	875 849 492
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BORI UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 996 752	
Salgsinntekt		12 129 000	
Salgsinntekt		3 045 771	
Sum inntekter		20 171 523	
Kostnader			
Lønnskostnad		13 663 626	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		582 734	
Annen driftskostnad		4 264 003	
Sum kostnader		18 510 363	
Driftsresultat		1 661 160	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 937 698	
Annen finansinntekt		2 749 554	
Sum finansinntekter		51 687 252	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 176 943	
Annen rentekostnad		996 047	
Sum finanskostnader		3 172 990	
Netto finans		48 514 262	
Ordinært resultat før skattekostnad		50 175 422	0
Skattekostnad på ordinært resultat		717 960	
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 457 462	0
Årsresultat		49 457 462	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 457 463	
Sum overføringer og disponeringer		49 457 463	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		15 282 684	
Sum varige driftsmidler		15 282 684	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		16 069 644	
Investering i annet foretak i samme konsern		38 539 082	
Lån til foretak i samme konsern		41 941 368	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 982 490	
Investeringer i aksjer og andeler		334 000	
Sum finansielle anleggsmidler		144 866 584	
Sum anleggsmidler		160 149 268	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		11 419 455	
Sum varer		11 419 455	
Fordringer			
Kundefordringer		2 592 893	
Andre fordringer		25 050 376	
Konsernfordringer		5 956 327	
Sum fordringer		33 599 596	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 070 012	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 070 012	
Sum omløpsmidler		59 089 063	0
SUM EIENDELER		219 238 331	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 444 450	
Overkurs		37 965 369	
Annen innskutt egenkapital		114 285 061	
Sum innskutt egenkapital		163 694 880	
Sum egenkapital		163 694 880	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		44 793	
Sum avsetninger for forpliktelser		44 793	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		32 858 518	
Sum annen langsiktig gjeld		32 858 518	
Sum langsiktig gjeld		32 903 311	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		307 782	
Skyldige offentlige avgifter		1 585 372	
Utbytte		7 327 896	
Kortsiktig konserngjeld		13 419 089	
Sum kortsiktig gjeld		22 640 139	
Sum gjeld		55 543 450	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 238 330	0



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt		93 966 413	
Teknisk		12 129 000	
Leieinntekter		5 404 421	
Sum inntekter		111 499 834	
Kostnader			
Tomtekostnad		79 043 079	
Lønnskostnad		13 663 626	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 353 396	
Annen driftskostnad		7 355 289	
Sum kostnader		101 415 390	
Driftsresultat		10 084 444	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 604 386	
Sum finansinntekter		4 604 386	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 014 340	
Annen finanskostnad		1 802 977	
Sum finanskostnader		3 817 317	
Netto finans		787 069	
Ordinært resultat før skattekostnad		10 871 513	0
Skattekostnad på ordinært resultat		2 507 714	
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 363 799	0
Årsresultat		8 363 799	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 118 262	
Sum varige driftsmidler		30 118 262	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		39 284 846	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 982 490	
Investeringer i aksjer og andeler		334 000	
Sum finansielle anleggsmidler		87 601 336	
Sum anleggsmidler		117 719 598	0
Omløpsmidler			
Varer			
prosjektkostnader		93 629 514	
Sum varer		93 629 514	
Fordringer			
Kundefordringer		1 865 855	
Andre fordringer		26 001 427	
Sum fordringer		27 867 282	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 984 273	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 984 273	
Sum omløpsmidler		145 481 069	0
SUM EIENDELER		263 200 667	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 444 450	
Overkurs		37 965 369	
Annen innskutt egenkapital		127 458 027	
Sum innskutt egenkapital		176 867 846	
Minoritetsinteresser		321 220	
Sum egenkapital		177 189 066	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 102 298	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 102 298	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 135 796	
Langsiktig konserngjeld		32 858 518	
Sum annen langsiktig gjeld		62 994 314	
Sum langsiktig gjeld		65 096 612	0
Kortsiktig gjeld			
Byggelån			
Leverandørgjeld		970 285	
Betalbar skatt		6 328 606	
Skyldige offentlige avgifter		1 585 372	
Annen kortsiktig gjeld		12 030 725	
Sum kortsiktig gjeld		20 914 988	
Sum gjeld		86 011 600	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 200 666	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 469043

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 996 752	
Salgsinntekt		12 129 000	
Salgsinntekt		3 045 771	
Sum inntekter		20 171 523	
Kostnader			
Lønnskostnad		13 663 626	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		582 734	
Annen driftskostnad		4 264 003	
Sum kostnader		18 510 363	
Driftsresultat		1 661 160	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		48 937 698	
Annen finansinntekt		2 749 554	
Sum finansinntekter		51 687 252	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 176 943	
Annen rentekostnad		996 047	
Sum finanskostnader		3 172 990	
Netto finans		48 514 262	
Ordinært resultat før skattekostnad		50 175 422	0
Skattekostnad på ordinært resultat		717 960	
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 457 462	0
Årsresultat		49 457 462	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 457 463	
Sum overføringer og disponeringer		49 457 463	



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

15 282 684

Sum varige driftsmidler

15 282 684

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap

16 069 644

Investering i annet

foretak i samme konsern

38 539 082

Lån til foretak i samme

konsern

41 941 368

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

47 982 490

Investeringer i aksjer og

andeler

334 000

Sum finansielle

anleggsmidler

144 866 584

Sum anleggsmidler

160 149 268

0

Omløpsmidler

Varer

Varer

11 419 455

Sum varer

11 419 455

Fordringer

Kundefordringer

2 592 893

Andre fordringer

25 050 376

Konsernfordringer

5 956 327

Sum fordringer

33 599 596

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

14 070 012

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

14 070 012

Sum omløpsmidler

59 089 063

0

SUM EIENDELER

219 238 331

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	11 444 450	
Overkurs	37 965 369	
Annen innskutt egenkapital	114 285 061	
Sum innskutt egenkapital	163 694 880	
Sum egenkapital	163 694 880	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	44 793	
Sum avsetninger for forpliktelseser	44 793	
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld	32 858 518	
Sum annen langsiktig gjeld	32 858 518	
Sum langsiktig gjeld	32 903 311	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	307 782	
Skyldige offentlige avgifter	1 585 372	
Utbytte	7 327 896	
Kortsiktig konserngjeld	13 419 089	
Sum kortsiktig gjeld	22 640 139	
Sum gjeld	55 543 450	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	219 238 330	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjekt		93 966 413	
Teknisk		12 129 000	
Leieinntekter		5 404 421	
Sum inntekter		111 499 834	
Kostnader			
Tomtekostnad		79 043 079	
Lønnskostnad		13 663 626	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 353 396	
Annen driftskostnad		7 355 289	
Sum kostnader		101 415 390	
Driftsresultat		10 084 444	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 604 386	
Sum finansinntekter		4 604 386	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 014 340	
Annen finanskostnad		1 802 977	
Sum finanskostnader		3 817 317	
Netto finans		787 069	
Ordinært resultat før skattekostnad		10 871 513	0
Skattekostnad på ordinært resultat		2 507 714	
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 363 799	0
Årsresultat		8 363 799	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

30 118 262
30 118 262

Sum varige driftsmidler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i
tilknyttet selskap

39 284 846

Lån til tilknyttet
selskap og felles

47 982 490

kontrollert virksomhet

Investeringer i aksjer og

334 000

andeler

Sum finansielle

87 601 336

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

117 719 598

0

Omløpsmidler

Varer

prosjektkostnader

93 629 514

Sum varer

93 629 514

Fordringer

Kundefordringer

1 865 855

Andre fordringer

26 001 427

Sum fordringer

27 867 282

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

23 984 273

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

23 984 273

Sum omløpsmidler

145 481 069

0

SUM EIENDELER

263 200 667

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Selskapskapital	11 444 450	
Overkurs	37 965 369	
Annen innskutt egenkapital	127 458 027	
Sum innskutt egenkapital	176 867 846	
Minoritetsinteresser	321 220	
Sum egenkapital	177 189 066	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	2 102 298	
Sum avsetninger for forpliktelser	2 102 298	
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 135 796	
Langsiktig konserngjeld	32 858 518	
Sum annen langsiktig gjeld	62 994 314	
Sum langsiktig gjeld	65 096 612	0
Kortsiktig gjeld		
Byggelån		
Leverandørgjeld	970 285	
Betalbar skatt	6 328 606	
Skyldige offentlige avgifter	1 585 372	
Annen kortsiktig gjeld	12 030 725	
Sum kortsiktig gjeld	20 914 988	
Sum gjeld	86 011 600	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	263 200 666	0



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 875 849 492
BORI UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BORI Utbygging AS

Resultatregnskap pr 31.desember

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Note	2023	2022
INNETEKTER				
6 467 778	4 996 752	1	93 966 413	101 200 000
8 946 399	12 129 000		12 129 000	8 946 399
2 830 369	3 045 771		5 404 421	5 045 586
18 244 546	20 171 523		111 499 834	115 191 985
KOSTNADER				
0	0		79 043 079	79 844 769
13 525 641	13 663 626	2	13 663 626	13 525 641
6 084 713	4 264 003		7 355 289	8 542 212
533 004	582 734	3	1 353 396	1 584 566
20 143 358	18 510 363		101 415 390	103 497 188
-1 898 812	1 661 160		10 084 444	11 694 797
DRIFTSRESULTAT				
FINANS				
1 183 838	48 937 698		0	0
3 281 886	2 749 554		4 604 386	4 296 957
912 614	2 176 943		2 014 340	1 297 330
973 676	996 047		1 802 977	1 004 945
2 579 434	48 514 262		787 069	1 994 682
680 623	50 175 423		10 871 513	13 689 479
215 105	-717 960	4	-2 507 714	-2 636 865
895 728	49 457 463		8 363 799	11 052 614
0	0		0	0
895 728	49 457 463		8 363 799	11 052 614
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER				
895 728	49 457 463			



BORI Utbygging AS

Balanse pr 31.desember

Morselskap		Konsern	
2022	2023	2023	2022
		EGENKAPITAL OG GJELD	
		Note	
		Egenkapital	
		Innskutt egenkapital	
11 147 450	11 444 450	9	11 444 450
37 965 369	37 965 369		11 147 450
			37 965 369
			37 965 369
		Opptjent egenkapital	
65 533 363	114 285 061	9	127 458 027
65 533 363	114 285 061		116 169 282
			127 458 027
			116 169 282
0	0		321 220
			448 525
114 646 182	163 694 880		177 189 066
			165 730 626
		Gjeld	
		Avsetning for forpliktelser	
0	44 792	4	2 102 297
0	44 792		5 747 035
			2 102 297
			5 747 035
		Langsiktig gjeld	
14 114 013	0	10	30 135 796
54 108 513	32 858 517	5	41 919 202
54 108 513	32 858 517		32 858 517
68 222 526	32 858 517		52 858 513
			62 994 313
			94 777 715
		Kortsiktig gjeld	
0	0	10	0
611 997	307 782		81 570 408
0	0		970 284
1 438 431	1 585 371	4	1 360 379
0	13 419 088		6 328 605
7 178 827	7 327 895	5	0
9 229 256	22 640 136		1 585 371
			1 438 897
			0
			0
			12 030 725
			17 076 573
			20 914 985
			101 446 257
192 097 963	219 238 330		263 200 666
			367 701 633

Lillestrøm, 16.04.2024

Age Lien
StyrelederTori Henriksen
StyremedlemAnita Sigvartsen Oriund
StyremedlemHarald Andre Ryen
StyremedlemPer Erik Vårnøemalm
StyremedlemJohnny Jørvik
Adm.dirMarté Varnes
StyremedlemThor Olaf Askjer
Styremedlem



Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
680 623	50 175 423	Ordinært resultat før skattekostnad	10 871 513	13 689 479
0	0	Periodens betalte skatt	0	-3 066
533 004	582 734	Ordinære avskrivninger	1 353 396	1 584 566
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
-222 601	-553 107	Endring i kundefordringer	-702 298	-166 276
0	-4 617 000	Endring i prosjekter	130 038 063	-103 300 996
391 831	-304 215	Endring i leverandørgjeld	-390 095	600 623
14 661 576	-2 222 701	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-5 322 778	26 861 002
16 044 433	43 061 134	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	135 847 801	-60 734 667
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	-2 782 726
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
-50 001	40 999	Endring i andre investeringer	-537 738	-364 658
-50 001	40 999	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-537 738	-3 147 384
24 716 695	-11 263 124	Ut-/innlån fra konsernselskaper	-20 000 000	15 396 087
0	-408 769	Endring av egenkapitalen emisjon og fusjon	297 000	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
-42 028 994	-7 280 001	Endring av langsiktig gjeld/ langsiktige fordringer	-7 280 001	-40 179 058
0	-14 114 013	Netto endring i kassekredit/ byggelån	-93 353 814	77 752 844
-17 312 299	-33 065 907	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-120 336 815	52 969 873
-1 317 867	10 036 226	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	14 973 248	-10 912 178
5 351 655	4 033 787	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	9 011 025	19 923 203
4 033 787	14 070 012	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	23 984 273	9 011 025



Regnskapsprinsipper

Selskapene Saga Brygge AS og Lørenskog Panorama AS er innfusjonert i morselskapet med virkning fra 1.1. 2023. Fusjonen er regnskapsført til kontinuitet.

Konsernregnskapet til BORI Utbygging AS består av selskapene BORI Utbygging AS, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Romerike Boligutvikling AS, AS Løvenstad fyrings -og servicesentral Eika Eiendomsutvikling AS, TB Eiendom AS, Grinda Gård AS og Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS, Edholmen Fritid 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, Kvartal 19 AS, GL Utvikling AS, Barnehagetomt AS, Pellykvartalet 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 fastpris kontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som fortjeneste. Fullføringsgraden 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. Garantiaavsetning 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 tjenestepensjon 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	2023	Prosjekt/eiendomsutvikling	Konsern	2022
5 825 499	4 830 287	Prosjektledelse	93 799 948	100 557 721
642 279	166 465	Boligutvikling administrasjon	166 465	642 279
6 467 778	4 996 752	Totalt	93 966 413	101 200 000

Note 2: Lønn og godtgjørelser

		Lønns- og personalkostnader		
11 174 338	10 372 125	Lønn	10 372 125	11 174 338
1 778 707	1 808 129	Arbeidsgiveravgift	1 808 129	1 778 707
1 184 591	1 272 076	Pensjonskostnader	1 272 076	1 184 591
-611 995	211 296	Andre ytelser	211 296	-611 995
13 525 641	13 663 626	Totalt	13 663 626	13 525 641

Morselskapet hadde pr 31.12.23 12 årsverk.

Konsernet hadde pr 31.12.23 12 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Administrerende direktør
200 000 Lønn og andre ytelser
200 000 Totalt

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

Tillitsvalgte og revisor

500 488 Styret
130 716 Lovpålagt revisjon eks. MVA
73 913 Annen bistand fra revisor eks. MVA

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov og alle ansatte omfattes av ordningen.



Note 3: Anleggsmidler

Morselskap	Bygninger og fast eiendom	Tomt	Boligeiendommer	TOTALT
Ansk.kost 01.01.23	22 986 512		2 240 121	25 226 633
Tilgang	-		-	-
Avgang	-		-	-
Korreksjon kostpris 2009			-	-
Ansk.kost pr 31.12.23	22 986 512		2 240 121	25 226 633
Akk.avskr. pr 31.12.23	9 747 942		196 007	9 943 949
Balansverdi pr 31.12.23	13 238 570		2 044 114	15 282 684
Årets av- og nedskrivninger økonomisk levetid	459 730 opptil 66 år		123 004 30 år	582 734

Konsern	Bygninger og fast eiendom	Tomt	Boligeiendommer	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.23	36 168 793	5 730 000	2 240 121	44 138 914
Tilgang	-		-	-
Avgang	-		-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.23	36 168 793	5 730 000	2 240 121	44 138 914
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.2	13 824 646		196 007	14 020 653
Balansført verdi pr. 31.12.23	22 344 147	5 730 000	2 044 114	30 118 262
Årets avskrivninger økonomisk levetid	1 280 392 opptil 66 år		73 004 30 år	1 353 396

Hyttetomtområdet i Edholmen Fritid AS er omklassifisert til Prosjektkostnader i konsernregnskapet med virkning fra 1.1. 2023.

Note 4: Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på		Konsern	
2022	2023	2022	2023	2022	2023
0	0	Betalbar skatt	8 244 828	0	0
0	0	Korreksjon fra forrige års avsetning	0	0	0
0	0	Skatt på mottatt konsernbidrag	0	0	0
215 105	717 960	Endring i utsatt skatt	-5 737 114	-2 636 865	-2 636 865
215 105	717 960		2 507 714	-2 636 865	

Beregning av årets skattegrunnlag	
680 623	50 175 423
-1 658 374	-46 911 973
0	0
977 749	-3 263 452
0	0

Grunnlag for utsatt skatt		Grunnlag for utsatt skatt	
3 489 846	3 354 263	Anleggsmidler	5 946 787
0	-413 124	Omløpsmidler	24 443 850
0	0	Garantiafsetninger	0
224 747	179 797	Gevinst/tapskonto	179 797
		Regnskapsmessige avsetninger	-4 132 411
-4 367 918	-2 917 337	Underskudd til fremføring	-16 882 126
-653 325	203 599	Totalt	9 555 897
143 732	-44 792	Utsatt skattefordell/ skatt	-2 102 297
			-5 747 035



Note 6: Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Investering i datterselskap - Morselskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %	110 000
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
Boligbyggelagens Fritidsboliger AS	Lillestrøm	100 %	100 %	50 001
AS Løvenstad Fyrings -og servicesentral	Lillestrøm	90 %	90 %	180 000
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %	18 000
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %	3 177 780
Totalt				16 069 644

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
Hasseløy Utvikling AS	Haugesund	50 %	50 %	1 260 001
Totalt				38 539 082

Investeringer i andre aksjer og selskaper - morselskap og konsern

Selskap	Bokført verdi
Digibo AS	334 000

Investering i datterselskaper - Konsern

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %
TB Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Boligbyggelagens Fritidsboliger AS	Lillestrøm	100 %	100 %
AS Løvenstad Fyrings -og servicesentral	Lillestrøm	90 %	90 %
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	67 %	67 %
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %
Totalt			

Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern

Selskap	Eierandel	Andel		Bokført verdi i konsern 2023
		EK 2023	andel resultat 2023	
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	12 311 095	410 876	12 311 097
Nitteberg Panorama AS	50 %	-943 624	-930 240	0
Pellykvartalet AS	50 %	95 253	-20 708	95 253
RS Eiendom Øst AS	50 %	398 360	-48 511	394 959
Barnehagetomt AS	50 %	-74 447	-14 768	0
GL Utvikling AS	50 %	22 649 881	170 439	22 658 136
Kvartal 19 Lillestrøm AS	50 %	1 882 793	-377 298	2 009 656
Hasseløy Utvikling AS	50 %	1 902 279	568 938	1 815 745
Totalt				39 284 846



Note 7: Prosjektkostnader

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2023	2022
6 802 455	11 419 455	Prosjektkostnader	93 629 514	203 800 724
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	0	19 866 853

Note 8 Bankinnskudd

Morselskap		
2022	2023	Bankinnskudd
459 021	512 659	Bundne skattetrekksmidler

Note 9: Egenkapital

Morselskap		2023 Egenkapital	
2022			
113 750 454	114 646 182	Annen egenkapital pr. 01.01	
	-718 918	Fusjon Saga Brygge AS	
	13 153	Fusjon Lørenskog Panorama AS	
	297 000	Tilgang 2023 Lerkeveien	
895 728	49 457 463	Årets resultat	
<u>114 646 182</u>	<u>163 694 880</u>	Annen egenkapital pr. 31.12.	

Selskapet er et heleid datterselskap av BORI BBL.

Note 10: Langsiktig gjeld, garantiforpliktelser og pantstillelser

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
6 868 364	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 868 364	
		Gjeld sikret ved pant		
14 313 333	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	19 800 000	115 683 741
		Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
9 288 212	0	Bygninger og tomter	36 873 003	212 819 269
<u>9 288 212</u>	<u>0</u>	Sum bokført verdi av pantsatte e	<u>36 873 003</u>	<u>212 819 269</u>
		Garanti og sikkerhetsstillelser		
15 078 300	0	Pantstillelser	19 800 000	203 078 300
0	0	Garantiavsetning solgte boligprosjekter	1 859 313	0
5 644 000	5 644 000	Solidarisk selvskyldnerkausjon	5 644 000	5 644 000



Til generalforsamlingen i BORI Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORI Utbygging AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 49 457 463 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 8 363 799. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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 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 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.

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.

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





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.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Lillestrøm, 22. april 2024

SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum

Statsautorisert revisor

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

