



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 260 826
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BOB EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Nygårdsgaten 13/15 5015 BERGEN

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Harald Schjelderup
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekter	1, 8	131 566 758	163 829 382
Andre driftsinntekter		1 802 738	486 388
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler			1 383 463
Sum inntekter		133 369 496	165 699 232
Kostnader			
Prosjektkostnad	1, 8	114 984 723	140 408 600
Lønnskostnad	2	10 840 835	10 502 975
Ordinære avskrivninger	9	383 354	525 913
Tap v/ avgang anleggsmidler		135 425	
Andre driftskostnader	2	37 352 665	23 774 489
Sum kostnader		163 697 002	175 211 977
Driftsresultat		-30 327 506	-9 512 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			2 774 998
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 225 473	4 169 185
Annen renteinntekt		1 100 962	666 314
Andre finansinntekter		33 989 999	58 151 840
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	-4 110 067	2 122 986
Sum finansinntekter		35 206 367	67 885 323
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	10		
Reversering av tidligere nedskrivning fin. anleggsmidler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	7 022 782	4 400 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 973 039	550 000
Annen rentekostnad		3 846 113	2 607 592
Andre finanskostnader		1 167 710	3 356 507
Sum finanskostnader		14 009 643	10 915 098
Netto finans		21 196 724	56 970 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 130 781	47 457 479



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skattekostnad på resultat	7	-6 841 386	-1 585 099
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 289 396	49 042 579
Årsresultat		-2 289 396	49 042 579
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 289 396	49 042 579
Totalresultat		-2 289 396	49 042 579
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-14 402
Avgitt konsernbidrag			14 678 019
Udekket tap	3		
Overført fra annen egenkapital		-2 289 396	
Overført til annen egenkapital			34 378 961
Sum overføringer og disponeringer		-2 289 396	49 042 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	853 108	
Sum immaterielle eiendeler		853 108	
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	9		13 157 863
Driftsløsøre, inventar o.l.	9	316 881	19 000
Sum varige driftsmidler		316 881	13 176 863
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	276 368 988	296 417 812
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	232 221 613	207 403 952
Investeringer i tilknyttet selskap	3	145 190 537	25 986 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	51 616 630	27 066 456
Investeringer i aksjer og andeler	3	27 182	5 572 722
Andre langsiktige fordringer	4	5 330 927	4 279 142
Sum finansielle anleggsmidler		710 755 876	566 726 583
Sum anleggsmidler		711 925 866	579 903 446
Omløpsmidler			
Varer			
Utviklingsprosjekt	4, 8	324 104 068	136 844 326
Sum varer		324 104 068	136 844 326
Fordringer			
Kundefordringer	3	2 339 045	2 835 982
Andre kortsiktige fordringer	3	118 371 611	6 898 649
Sum fordringer		120 710 656	9 734 631
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	61 649 473	65 738 784
Sum investeringer		61 649 473	65 738 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 192 886	21 296 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 192 886	21 296 340
Sum omløpsmidler		527 657 083	233 614 081
SUM EIENDELER		1 239 582 948	813 517 527
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Beholdning av egne aksjer	6	327 000 000	327 000 000
Overkurs	6	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	116 550 344	118 839 739
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		116 550 344	118 839 740
Sum egenkapital		521 776 544	524 065 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser			580 944
Utsatt skatt	7		5 988 278
Sum avsetninger for forpliktelser			6 569 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 650 000	116 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	72 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		240 650 000	141 150 000
Sum langsiktig gjeld		240 650 000	147 719 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		235 611 621	62 447 672
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 860 950	
Leverandørgjeld		2 514 169	3 316 283
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		338 013	693 867
Skyldig utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	145 831 650	75 274 542
Sum kortsiktig gjeld		477 156 404	141 732 365
Sum gjeld		717 806 404	289 451 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 582 948	813 517 527



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

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

Til generalforsamlingen i BOB Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOB Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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.

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 regnskapskikk 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.

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	

Penneo Dokumentnøkkel: 16ZTN-WC0H0-3V3UZ-JFFYO-ZF073-382EP



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 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.

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 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 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 modifierer 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.

Bergen, 15. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 16ZTN-WC0H0-3V3UZ-JFYO-ZF073-382EP



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."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-15 14:58:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16ZTN-WC0H0-3V3UZ-JFFYO-ZF073-382EP

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>



BOB Eiendomsutvikling AS
Organisasjonsnummer 990 260 826

Årsberetning 2022

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom, herunder overtakelse/deltakelse i andre selskaper som driver tilsvarende eller tilgrensede virksomhet. Driften skjer fra morselskapets kontorer i Bergen sentrum. BOB Eiendomsutvikling AS står som utbygger for tomter som eies av Damsgårdsveien 59 AS og Søreidepollen 1 Borettslag. Samtlige tomteselskaper er 100% eid av BOB Eiendomsutvikling AS.

2. Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har hatt en omsetning på NOK 133 369 496 i 2022. Årets resultat er et underskudd på NOK 2 289 396. NOK 2 289 396 overføres fra annen egenkapital.

Selskapets årsregnskap viser en rettvise oversikt over selskapets økonomiske stilling per 31.12.22. Samlet bokført verdi av selskapets eiendeler var ved utgangen av året NOK 1 239 582 948. Selskapet var ved utgangen av året finansiert med NOK 521 776 544 i egenkapital og NOK 240 650 000 i langsiktig gjeld samt NOK 477 156 404 i kortsiktig gjeld.

I selskapets pågående byggeprosjekter har COVID-19 medført at totalentreprenørene har fått fristforlengelse, men ikke rett til økt honorar. Selskapet er ikke utsatt for andre særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over hva som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Det er ikke foretatt spesielle strategiske endringer i 2022 med tanke på satsningsområder.

3. Kontantstrømanalyse

Netto kontantstrøm i BOB Eiendomsutvikling AS fra operasjonelle aktiviteter var i 2022 negativ med NOK -128 134 158 mot et negativt driftsresultat på NOK -30 327 506. Forskjellen mellom driftsresultat og kontantstrøm kan i hovedsak forklares med påkostninger i pågående byggeprosjekter, Alumen og Kuben. Prosjektene finansieres med byggelån og egenkapital (netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter).

Styret anser årsregnskapet for selskapets og konsernets økonomiske stilling pr. 31.12.2022 som rettvise.

4. Fremtidig utvikling

Selskapets ledelse vurderer utsiktene for selskapets videre drift og inntjening som gode, og mener at selskapet vil gi tilfredsstillende avkastning på investert kapital.

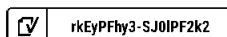
5. Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 for BOB Eiendomsutvikling AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

6. Arbeidsmiljø

Selskapet har ved utarbeidelsen av denne beretningen 6 faste ansatte. Det er ikke registrert arbeidsrelaterte skader eller ulykker i 2022. Med nytt HMS-system er det et mål å få rapportert og fulgt opp eventuelle avvik på en mer systematisk måte. I 2022 var sykefraværet 6,9%.

Selskapet har et bevisst forhold til grunnleggende menneskerettigheter og arbeidsforhold. Gjennom Åpenhetsloven som tråde i kraft 1. juli 2022 har selskapet gjennomført en aktsomhetsvurdering. Denne redegjørelsen blir tilgjengelig på våre hjemmesider bob.no.





7. Ytre miljø

Det pågår et arbeid for å kartlegge konsernets fotavtrykk og vesentlig påvirkning på klima og det ytre miljø. I henhold til dette arbeidet fremgår det at vår utbyggingsvirksomhet står for det største klimagassutslippet i BOB-konsernet. Denne bransjen står for en betydelig andel av verdens samlede CO₂-utslipp. Denne anerkjennelsen er viktig i vårt viktige arbeid med klima- og miljørettede tiltak. For mer detaljer om rundt BOBs klima- og miljøpåvirkning, viser vi til vår bærekrafts rapport som er å finne på hjemmesidene bob.no.

8. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 2 menn.

Selskapets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet følger morselskapets personalhåndbok, og fremmer gjennom disse formålene i likestillings- og diskrimineringsloven.

BOB er omfattet av aktivitets- redegjøringsplikten (ARP), og en egen likestillingsredegjørelse publiseres på våre hjemmesider bob.no.

9. Finansiell risiko

Det er styrets oppfatning at selskapets markedsrisiko er knyttet til utbygging av boligprosjekter og tilknyttet næring. Selskapets kundemasse er bredt sammensatt. Selskapet har ikke tapsrisiko av betydning. Som følge av store investeringer i eiendomsprosjekter, har selskapet påtatt seg større banklån til kredittinstitusjoner. Selskapets lån er sikret med pant i faste eiendommer, i tillegg er aksjer i datterselskapene stilt som sikkerhet til morselskapet. Lånene har hovedsakelig flytende rente. Selskapet er følgelig eksponert for risiko knyttet til endringer i rentemarkedet. Likviditetssituasjonen i selskapet er god, og det arbeides kontinuerlig med å ha en tilfredsstillende likviditet. Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat.

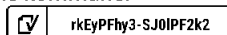
10. Bolig- og prosjektutvikling

BOB har som mål å være en ledende bolig- og områdeutvikler. Vi ønsker å tilby medlemmene nye boliger i varierte størrelser og prisklasser, i trygge bomiljø der godt naboskap fremmes. Styret er opptatt av at det anskaffes og utvikles en tomteportefølje som gjør at BOB kontinuerlig har boliger under bygging og for salg.

I 2022 har følgende prosjekter vært under bygging og ferdigstilling:

- Liaparken i Åsane, med første innflytting senhøst 2022 og resten i 2023.
- Alumen sameie i Damsgårdssundet (ferdigstilles i 2023).
- Søreidpollen i Ytrebygda byggetrinn 1 og 2, som består av henholdsvis ett trinn med utleieboliger, og ett som borettslag (ferdigstilles i 2023).
- Fabrikken Bolig i Damsgårdssundet (ferdigstilles i 2023).
- Fabrikken Næring i Damsgårdssundet (ferdigstilles i 2023).
- Kuben sameie i Damsgårdssundet (ferdigstilles i 2024).

Flere nye boligprosjekter har gjennom 2022 vært under planlegging og utvikling, blant annet i Damsgårdssundet nord, på Mindemyren, på Voss og i Førde. For å sikre fremtidig boligbygging er det i 2022 inngått samarbeid med Lie-gruppen om områdeutvikling på Bildetangen i Øygarden, samt med Backer AS om kjøp av Folke Bernadottes vei 40 i Fyllingsdalen, like ved Oasen og kollektivknutepunkt. Som en følge av samarbeidet med Lie-gruppen har selskapet solgt seg ut av prosjektet Kvarteret (tidligere Nye Straume Sjøfront) i samme kommune.





I Bergen tar reguleringsprosesser for lang tid og er preget av for høy usikkerhet, og det er etablert flere arenaer mellom bransjen og Bergen kommune for å se på mulige forbedringstiltak. BOB skal overfor reguleringsmyndigheter opptre seriøst, profesjonelt og tillitsskapende, men også kunne delta i samfunnsdebatten når vi mener ting kan gjøres bedre fra det offentliges side. Kombinasjonen av reguleringsrisiko, renteøkninger og generell markedsuro kan medføre endringer i både prosjektportefølje og tidspunkt for utbygging.

I Bergen prioriteres anskaffelse av tomter i nærheten av kollektivknutepunkt, i tråd med Bergen kommunes byutviklingspolitikk. Styret mener det er naturlig for BOB å engasjere seg i den fremtidige byutviklingen på Dokken, gjerne i samarbeid med andre. Samtidig vil både kollektivknutepunkter og Dokken være områder med høye tomte- og reguleringskostnader, som gjør det vanskelig å bygge rimeligere boliger til for eksempel førstegangsetablerende.

Følgelig vil det være naturlig å vurdere tomter i randsonen av Bergen eller i andre deler av Bergensregionen der det er mulig å utvikle boliger og boligkonsepter med lavere inngangsbillett til boligmarkedet.

For å realisere målet om å være en områdeutvikler, må BOB belage seg i større grad fremover på å kjøpe tomter eller bygg der det i dag drives næringsvirksomhet, og som på sikt kan transformeres til boligområder, eventuelt med supplement av næringsarealer som gir løpende leieinntekter.

11. Styre- og ledelsesforsikring

Selskapet har tegnet styre- og ledelsesansvarsforsikring. Forsikringen omfatter nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer og varamedlemmer, daglig leder samt ansatte som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar.

Bergen, 13. mars 2023
Styret i BOB Eiendomsutvikling AS

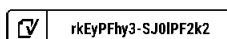
Harald Schjelderup
Styreleder

Lars Clementsen Pedersen
Daglig leder

Roger Wessel
Styremedlem

Signe-Laila Hamre
Nestleder

Lin Christin Standal Hjelle
Styremedlem





Document history

COMPLETED BY ALL:
13.03.2023 22:53

SENT BY OWNER:
Lene Brattaule · 13.03.2023 12:19

DOCUMENT ID:
SJ0LPF2k2

ENVELOPE ID:
rkEyPFhy3-SJ0LPF2k2

DOCUMENT NAME:
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-Sk4GDKnkn.pdf
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJKmwK2kn.pdf
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJLEwtnyn.pdf
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-BytQvKhJ2.pdf
Årsberetning 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJZHwYnJ2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Harald Schjelderup Harald.Schjelderup@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 15:45 13.03.2023 15:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/04/06) IP: 85.165.8.65
Signe Laila Hamre Signe-laila.hamre@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 17:38 13.03.2023 17:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 58/11/23) IP: 85.200.204.28
Roger Wessel roger.wessel@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 18:40 13.03.2023 18:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/06) IP: 185.246.229.207
Lin Christin Standal Hjelle Lin.hjelle@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 21:53 13.03.2023 21:46	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/09/14) IP: 77.18.58.56
LARS CLEMENTSEN PEDERSEN lars.pedersen@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 22:53 13.03.2023 22:27	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/05) IP: 88.95.4.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard




PDF sealed



BOB Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

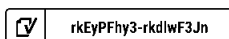
Driftsinntekter og -kostnader	Note	2022	2021
Prosjektinntekter	1, 8	131 566 758	163 829 382
Andre driftsinntekter		1 802 738	486 388
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		0	1 383 463
Sum driftsinntekter		133 369 496	165 699 232
Prosjektkostnad	1, 8	114 984 723	140 408 600
Lønnskostnad	2	10 840 835	10 502 975
Ordinære avskrivninger	9	383 354	525 913
Tap v/ avgang anleggsmidler		135 425	0
Andre driftskostnader	2	37 352 665	23 774 489
Sum driftskostnader		163 697 002	175 211 977
Driftsresultat		-30 327 506	-9 512 745
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	2 774 998
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	3	4 225 473	4 169 185
Renteinntekter		1 100 962	666 314
Andre finansinntekter		33 989 999	58 151 840
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	10	-4 110 067	2 122 986
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	7 022 782	4 400 999
Rentekostnad til selskap i samme konsern	3	1 973 039	550 000
Rentekostnader		3 846 113	2 607 592
Andre finanskostnader		1 167 710	3 356 507
Resultat av finansposter		21 196 724	56 970 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 130 781	47 457 479
Skattekostnad på resultat	7	-6 841 386	-1 585 099
Årets resultat		-2 289 396	49 042 579
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		0	14 402
Avsatt konsernbidrag		0	14 678 019
Overført fra annen egenkapital		2 289 396	0
Overført til annen egenkapital		0	34 378 961
Sum overføringer		-2 289 396	49 042 578

 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn



BOB Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap






BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	7	853 108	0
Sum immaterielle eiendeler		853 108	0
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	9	0	13 157 863
Driftsløsøre, inventar o.l.	9	316 881	19 000
Sum varige driftsmidler		316 881	13 176 863
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 4	276 368 988	296 417 812
Lån til foretak i samme konsern	3, 4	232 221 613	207 403 952
Investeringer i tilknyttet selskap	3	145 190 537	25 986 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3, 4	51 616 630	27 066 456
Investeringer i aksjer og andeler	3	27 182	5 572 722
Andre langsiktige fordringer	4	5 330 927	4 279 142
Sum finansielle anleggsmidler		710 755 876	566 726 583
Sum anleggsmidler		711 925 866	579 903 446

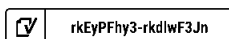
 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn



BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter			
Utviklingsprosjekt	4, 8	324 104 068	136 844 326
Sum varer		324 104 068	136 844 326
Fordringer			
Kundefordringer	3	2 339 045	2 835 982
Andre kortsiktige fordringer	3	118 371 611	6 898 649
Sum fordringer		120 710 656	9 734 631
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10	61 649 473	65 738 784
Sum investeringer		61 649 473	65 738 784
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 192 886	21 296 340
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		21 192 886	21 296 340
Sum omløpsmidler		527 657 083	233 614 081
SUM EIENDELER		1 239 582 948	813 517 527






BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	50 000 000	50 000 000
Overkurs	6	327 000 000	327 000 000
Annen innskutt egenkapital	6	28 226 200	28 226 200
Sum innskutt egenkapital		405 226 200	405 226 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	116 550 344	118 839 739
Sum opptjent egenkapital		116 550 344	118 839 740
Sum egenkapital		521 776 544	524 065 940
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser		0	580 944
Utsatt skatt	7	0	5 988 278
Sum avsetning for forpliktelser		0	6 569 222
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 650 000	116 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	3, 4	72 000 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		240 650 000	141 150 000
Kortsiktig gjeld			
Prosjektfinansiering		235 611 621	62 447 672
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 860 950	0
Leverandørgjeld		2 514 169	3 316 283
Skyldige offentlige avgifter		338 013	693 867
Annen kortsiktig gjeld	3, 4	145 831 650	75 274 542
Sum kortsiktig gjeld		477 156 404	141 732 365
Sum gjeld		717 806 404	289 451 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 582 948	813 517 527

 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn



BOB Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.

Bergen,
Styret i BOB Eiendomsutvikling AS


Harald Schjelderup
styreleder

Signe Laila Hamre
nestleder

Lin Christin Standal Hjelle
styremedlem


Roger Wessel
styremedlem

Lars Clementsen Pedersen
daglig leder

 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn

**BOB Eiendomsutvikling AS****Kontantstrømoppstilling 2022**

Beløp i NOK hele kroner	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-9 130 781	47 457 480
Periodens betalte skatt	-	6 518 149
Resultatført konsernbidrag	-	2 774 998
Ordinære avskrivninger	383 354	486 388
Endring tomter, prosjekter m.m.	-168 359 742	66 943 699
Endring i kundefordringer	496 937	2 924 536
Endring i leverandørgjeld	-802 114	2 125 234
Poster klassifisert som inv/fin. aktiviteter	-	-56 883 267
Endring i andre tidsavgrensingsposter	42 119 982	-4 729 377
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-128 134 158	70 635 376
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	12 702 438	-
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-361 235	-618 551
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	3 434 053	19 146 479
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-119 225 177	-505 000
Lån til foretak i samme konsern og tilknyttede selskap	-91 133 584	-29 706 296
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	6 505 844
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-6 502 319
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-190 494 194	-11 679 843
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	100 000 000	5 000 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	266 024 899	98 287 574
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-47 500 000	-13 500 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-132 532 017
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-
Innbetaling av konsernbidrag	-	-
Utbetaling av konsernbidrag	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	318 524 899	-42 744 443
Netto endring i likvider i året	-103 452	16 211 090
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	21 296 340	5 085 249
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	21 192 886	21 296 340

 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn



BOB Eiendomsutvikling AS Noter for årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrøm

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskaps styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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 klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

Anleggskontrakter / utviklingsprosjekter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode med fortjeneste. Forventet fortjeneste inntektsføres i takt med prosjektets salgsgrad og ferdigstillelsesgrad. Eigenregiprojekter er resultatført uten fortjeneste.

Ferdigstillelsesgraden beregnes i hovedsak basert på en vurdering av fysisk ferdigstillelsesgrad.

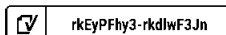
Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart. Det foretas avsetninger for kostnader som er forventet å påløpe på avsluttede byggeprosjekter basert på beste estimat på regnskapsavleggelsestidspunktet.

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.

Garantier og reklamasjoner

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireparasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektsføres lineært over garanti- og serviceperioden.





BOB Eiendomsutvikling AS

Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt / skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Fusjon

Datterselskapet Gravdal Utvikling AS ble fusjonert med BOB Eiendomsutvikling AS med regnskapsmessig virkning 2021 og skattemessig virkning 2022. Fusjonene er gjennomført med skattemessig kontinuitet og regnskapsmessig konsernkontinuitet. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Konsern

BOB Eiendomsutvikling AS er datterselskap i konsernet BOB BBL. Selskapet benytter de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Regnskapet til BOB Eiendomsutvikling AS inngår i konsernregnskapet til BOB BBL. Konsernregnskapet kan innhentes på morselskapets forretningsadresse i Bergen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utvikling og salg av fast eiendom med videre, samt investering i andre selskaper som driver tilsvarende virksomhet. Selskapets marked er Bergen og omegn.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser, m.v.

Lønnskostnader består av følgende poster:

	2022	2021
Lønninger	7 502 691	5 987 267
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	1 335 659	1 547 525
Pensjonskostnad	762 373	925 296
Andre lønnskostnader	1 240 112	2 042 887
Sum lønnskostnader	<u>10 840 835</u>	<u>10 502 975</u>

Årsverk gj. året 5,5 6,0

Godtgjørelser

	Ledende ansatte	Styret
Lønn mv	2 070 845	0
Andre godtgjørelser	14 982	0

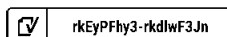
Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. De som er ansatt i dette selskapet inngår i pensjonsordningen til konsernet BOB BBL.

Revisor

Kostnadsført honorar til KPMG AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2022
Lovpålagt revisjon	427 425
Andre rådgivningstjenester	181 780





BOB Eiendomsutvikling AS

Note 3 Konsern, mv.

BOB Eiendomsutvikling AS er morselskap i konsernet BOB Eiendomsutvikling AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap som følge av at BOB Eiendomsutvikling AS, med tilhørende datterselskaper inngår som en del av konsernregnskapet til BOB BBL.

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaff år	Forr.- kontor	Eierand/ stemmer	Selskapets egenkap. (100%)	Selskapets resultat (100%)
BOB Boligutleie AS	2015	Bergen	100 %	31 625 935	-1 115 064
BOB Parkering AS	2016	Bergen	100 %	1 450 303	1 213 776
Damsgårdsveien 59 AS	2019	Bergen	100 %	16 897 850	16 953 134
Solsiden Førde AS	2019	Bergen	100 %	3 085 222	-126 651
Liaparken Borettslag	2020	Bergen	64 %	303 516	-199 449
Søreidepollen 1 Borettslag	2021	Bergen	100 %	31 944	-149 686
Søreidepollen BB2 AS	2021	Bergen	100 %	2 301	-21 478
Murihagen Borettslag	2021	Førde	100 %	322 042	2 042
Kanalveien 90 AS**	2017	Bergen	45 %	6 061 970	-14 122 948
Conrad Mohrs Veg 15 AS	2019	Bergen	77,5 %	23 241 654	1 095 679
Campus Voss AS	2020	Voss	50,0 %	-7 709 080	-484 743
Qispace AS*	2019	Bergen	17,0 %	36 837 000	-4 988 000
Signaturhagen Skjold AS**	2022	Bergen	50,0 %	5 720 173	-291 872
FB40 Holding AS***	2022	Bergen	50,0 %		
Prosjekt Kystby AS*	2022	Bergen	50,0 %	39 995 000	-958 000

*Tall pr 31.12.2021

**Foreløpige og ureviderte tall

***Stiftet i 2022

Mellomværende med nærstående parter:

Motpart	Lån til foretak i samme konsern	
	2022	2021
Konsernselskaper	232 221 613	207 403 952
Tilknyttede selskaper	51 616 630	27 066 696
Sum	283 838 243	234 470 648


Motpart	Øvrig langsiktig gjeld	
	2022	2021
Konsernselskaper	72 000 000	25 000 000
Sum	72 000 000	35 000 000

Motpart	Kortsiktige fordringer	
	2022	2021
Konsernselskaper	117 835 950	4 113 665
Sum	117 835 950	4 113 665

Motpart	Kortsiktig gjeld	
	2022	2021
Konsernselskaper	47 407 065	19 117 973
Sum	47 407 065	19 117 973

Bokførte renteinntekter til selskap i samme konsern utgjør kr 4 225 473,- i 2022.

Bokførte rentekostnader til selskap i samme konsern utgjør kr 1 973 039,- i 2022.

 rkEyPFhy3-rkdlwF3Jn



BOB Eiendomsutvikling AS

Note 4 Fordringer, langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2022	2021
Fordringer som forfaller mer enn ett år etter utgangen av regnskapsåret		
Lån til foretak i samme konsern	283 838 243	234 470 648
Andre langsiktige fordringer	2 124 490	4 279 142
Langsiktig gjeld som forfaller mer enn fem år etter utgangen av regnskapsåret	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-

Pantstillelser og garantiforpliktelser

Eiendommene som eies av datterselskapene , Damsgårdsveien 59 AS og Solsiden Førde AS er stilt som sikkerhet for lån til kredittinstitusjoner som andre selskaper i konsernet BOB BBL har.

Eiendom gnr 158, bnr 92 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 191 MNOK.
Eiendom gnr 158, bnr 89 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 6,5 MNOK.
Eiendom gnr 158, bnr 882 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 5 MNOK.
Eiendom gnr 158, bnr 69 i Bergen er stilt som sikkerhet med inntil 170 MNOK.
Eiendom som datterselskapet BOB Boligutleie AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 200 MNOK.
Eiendom som det tidligere datterselskapet Dolvikbakken AS eide er stilt som sikkerhet for lån med inntil 53 MNOK.
Denne eiendommen og tilhørende prosjekt er nylig overført til BOB Boligutleie AS gjennom innfusjonering av Dolvikbakken AS.
Eiendom som datterselskapet Damsgårdsveien 59 AS eier er stilt som sikkerhet for lån med inntil 170,9 MNOK.

Aksjer i Kanalveien 90 AS, Conrad Mohrs veg 15 AS og FB40 Holing AS er stilt som sikkerhet for lån i nevnte selskaper.

Selskapets eiendom i Angelvik er stilt som sikkerhet overfor Brattholmen Eiendomsselskap AS som sikkerhet for fremtidig tilleggsvederlag med en ramme på kr 26 MNOK.

Brutto investerte kostnader på pantsatte prosjekter og tomter utgjør kr 450 798 680,-.
Selskapet har stilt garantier (kontrakt, forskudd, reklamasjon, entreprenør) for innskudd i prosjekt på kr 36 184 000,-.

Kausjonsforpliktelse pålydene kr 24 MNOK for låntaker BOB Parkering AS, kr 30 MNOK for låntaker Conrad Mohrs Veg 15 AS, kr 76 MNOK for låntaker Damsgårdsveien 59 AS, kr 155,7 MNOK for Søreidpollen 1 Borettslag og kr 400 MNOK for låntaker Liaparken Borettslag.
BOB EU har ytt ansvarlig lån til FB40 Holding AS på kr 25 MNOK.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

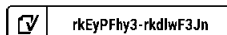
Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	50 000	50 000 000
Sum			

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel
BOB BBL		1 000	100 %
Totalt antall aksjer		1 000	100 %

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innsk EK	Annen EK	Total EK
Pr 01.01.	50 000 000	327 000 000	28 226 200	118 839 740	524 065 940
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-	-
Avsatt konsernbidrag	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-2 289 396	-2 289 396
Pr 31.12.	50 000 000	327 000 000	28 226 200	116 550 344	521 776 544





BOB Eiendomsutvikling AS

Note 7 Skattekostnad

Skattekostnad består av følgende poster	2022	2021
Betalbar skatt	0	-973 345
Skatteeffekt konsernbidrag	0	-4 139 954
Endring utsatt skatt	-6 841 386	3 528 201
Netto skattekostnad	<u>-6 841 386</u>	<u>-1 585 099</u>

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-9 130 782	47 457 479
Differanse mellom bokført verdi og virkelig verdi ved fusjon	0	42 041 739
Permanente forskjeller	-21 966 431	-54 714 541
Endring midlertidige forskjeller	-24 258 151	-23 184 463
Mottatt konsernbidrag	0	2 793 462
Avgitt konsernbidrag	0	-18 817 973
Årets skattegrunnlag betalbar skatt	<u>-55 355 364</u>	<u>-4 424 297</u>
Betalbar/til gode skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skatt/ skattefordel

Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Midlertidig forskjeller er knyttet til følgende poster:

	31.12.22	31.12.21	Endring
Driftsmidler	76 987	470 878	393 891
Kundefordringer	-	-409 105	-409 105
Utviklingsprosjekt	60 514 241	45 294 405	-15 219 836
Tilvirkningskontrakter	-	-	-
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-10 311 096	-18 541 238	-8 230 142
Pensjonsforpliktelser	-	-580 944	-580 944
Saldo på gevinst- og tapskonto	1 197 466	985 454	-212 012
Fremførbart skattemessig underskudd	<u>-55 355 364</u>	<u>31 097 216</u>	<u>55 355 364</u>
Netto grunnlag	-3 877 766	27 219 450	31 097 216
Beregnet utsatt skatt 22%	<u>-853 108</u>	<u>5 988 278</u>	<u>-6 841 386</u>

Note 8 Utviklingsprosjekt

Utviklingsprosjekter består av tomter og boliger under bygging. Tomter hvor bygging ikke er påbegynt er bokført til anskaffelseskost for tomt, utviklingskostnader samt aktiverte tomte-/byggelånsrenter. Prosjekter under oppføring presenteres etter løpende avregningsmetode med fortjeneste. Verdien av prosjektene er målt opp mot påregnelig salgpris etter fradrag for salgskostnader og eventuell nedskrivning.

Av bokført beløp på kr 324 104 068,- består kr 254 653 104,- av prosjekter under oppføring, kr. 19 135 572,- av tomter og kr 27 215 392,- av egenregiprojekter.

Tilleggsvederlag vedrørende kjøp av eiendom i Angelvik beregnes ut fra bebygget areal ved salg. Tomteområdet er ikke planlagt og prosjektert ved utgangen av 2022, estimat for tilleggsvederlaget er følgelig ikke gjort. Tilleggsvederlaget er begrenset oppad til kr. 26 MNOK.

Prosjekter under oppføring

Tall i tusen	31.12.2022	31.12.2021
Påløpte kostander på prosjekt under bygging	258 853	83 261
+ Oppjent dekningsbidrag på prosjekter under bygging	18 900	10 000
- Forskuddsbetaling fra kunder på prosjekter under bygging	23 100	16 715
Sum bokført verdi inngår i utviklingsprosjekt	<u>254 653</u>	<u>76 546</u>



BOB Eiendomsutvikling AS

Note 9 Anleggsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	13 678 129	20 000	13 698 129
Tilgang driftsmidler	-	361 235	361 235
Avgang driftsmidler	-12 837 864	-	-12 837 864
Anskaffelseskost 31.12.	<u>840 265</u>	<u>381 235</u>	<u>1 221 500</u>
Akk. avskrivning 31.12.	840 265	64 354	904 619
Akk. nedskrivning 31.12.	-	-	-
Sum akk. av- og nedskrivning	<u>840 265</u>	<u>64 354</u>	<u>904 619</u>
Årets avskrivninger	320 000	63 354	383 354
Balanseført pr 31.12.	-	316 881	316 881
Økonomisk levetid	25 år	3-5 år	
Avskrivningsplan (lineær)	4,0 %	20% - 33,3%	

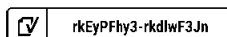
Note 10 Finansielle omløpsmidler

	Kostpris	Markedsverdi pr 31.12.22	Urealisert gevinst/tap
Aksjer	8 231 331	12 179 749	3 948 418
Obligasjoner	32 112 199	33 530 362	1 418 163
Hedgefond	5 259 270	6 991 205	1 731 935
Pengemarked/bank	8 510 670	8 948 157	437 487
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>54 113 470</u>	<u>61 649 473</u>	<u>7 536 003</u>

Selskapets finansielle omløpsmidler forvaltes av eksterne porteføljeforvalter, Formuesforvaltning Aktiv Forvaltning AS.

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Etter styrets oppfatning har det ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har vesentlig effekt på årsregnskapet med noter for 2022 slik det foreligger.





Document history

COMPLETED BY ALL:
13.03.2023 22:50

SENT BY OWNER:
Lene Brattaule · 13.03.2023 12:19

DOCUMENT ID:
rkdLwF3Jn

ENVELOPE ID:
rkEyPFhy3-rkdLwF3Jn

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf
13 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-Sk4GDKnkn.pdf
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJKmwK2kn.pdf
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJLEwtrn.pdf
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-BytQvKhJ2.pdf
Årsregnskap 2022 BOB Eiendomsutvikling AS.pdf-pAdES-SJZHwYnJ2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Harald Schjelderup Harald.Schjelderup@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 15:44 13.03.2023 15:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 68/04/06) IP: 85.165.8.65
Signe Laila Hamre Signe-laila.hamre@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 17:38 13.03.2023 17:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 58/11/23) IP: 85.200.204.28
Roger Wessel roger.wessel@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 18:39 13.03.2023 18:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/09/06) IP: 185.246.229.207
Lin Christin Standal Hjelle Lin.hjelle@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 21:51 13.03.2023 21:46	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 70/09/14) IP: 77.18.58.56
LARS CLEMENTSEN PEDERSEN lars.pedersen@bob.no	Signed Authenticated	13.03.2023 22:50 13.03.2023 22:27	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/03/05) IP: 88.95.4.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed