



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 053 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGAREAL AS
Forretningsadresse: Mausavågvegen 32
6036 MAUSEIDVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Runar Hanken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 540 571	78 413 761
Annen driftsinntekt			1 299 654
Sum inntekter		30 540 571	79 713 416
Kostnader			
Varekostnad		26 332 735	71 867 588
Lønnskostnad	2,5	2 894 841	2 864 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 986	2 420
Annen driftskostnad		1 214 801	1 942 620
Sum kostnader		30 451 363	76 677 163
Driftsresultat		89 208	3 036 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 127	149
Sum finansinntekter		15 127	149
Annen rentekostnad		1 215 580	1 026 705
Sum finanskostnader		1 215 580	1 026 705
Netto finans		-1 200 453	-1 026 555
Resultat før skattekostnad		-1 111 245	2 009 698
Skattekostnad		-244 852	444 090
Årsresultat		-866 393	1 565 608
Totalresultat		-866 393	1 565 608
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-866 393	
Overføringer til/fra annen egenkapital			1 565 608
Sum overføringer og disponeringer		-866 393	1 565 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	30 451	17 949
Sum varige driftsmidler		30 451	17 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 451	17 949
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		11 507 985	1 228 872
Sum varer		11 507 985	1 228 872
Fordringer			
Kundefordringer		412 019	212 019
Andre fordringer		6 446 676	26 333 033
Sum fordringer		6 858 695	26 545 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 095	4 571 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 095	4 571 458
Sum omløpsmidler		20 237 775	32 345 382
SUM EIENDELER		20 268 225	32 363 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		62 500	62 500
Overkurs		1 380 766	1 380 766
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 443 266	1 443 266
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 898 408	7 764 802
Sum opptjent egenkapital		6 898 408	7 764 802
Sum egenkapital		8 341 674	9 208 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		200 311	445 163
Sum avsetninger for forpliktelser		200 311	445 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 768 869	15 692 029
Sum annen langsiktig gjeld		10 768 869	15 692 029
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån			1 746 750
Leverandørgjeld		464 255	4 781 018
Betalbar skatt			-1
Skyldige offentlige avgifter		178 598	214 807
Annen kortsiktig gjeld	4	314 518	275 497
Sum kortsiktig gjeld		957 371	7 018 071
Sum gjeld		11 926 551	23 155 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 268 225	32 363 331



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 623222

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 053 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGAREAL AS
Forretningsadresse: Mausavågvegen 32
6036 MAUSEIDVÅG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Runar Hanken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 912 053 342
BOLIGAREAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 540 571	78 413 761
Annen driftsinntekt			1 299 654
Sum inntekter		30 540 571	79 713 416
Kostnader			
Varekostnad		26 332 735	71 867 588
Lønnskostnad	2,5	2 894 841	2 864 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 986	2 420
Annen driftskostnad		1 214 801	1 942 620
Sum kostnader		30 451 363	76 677 163
Driftsresultat		89 208	3 036 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 127	149
Sum finansinntekter		15 127	149
Annen rentekostnad		1 215 580	1 026 705
Sum finanskostnader		1 215 580	1 026 705
Netto finans		-1 200 453	-1 026 555
Resultat før skattekostnad		-1 111 245	2 009 698
Skattekostnad		-244 852	444 090
Årsresultat		-866 393	1 565 608
Totalresultat		-866 393	1 565 608
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-866 393	
Overføringer til/fra annen egenkapital			1 565 608
Sum overføringer og disponeringer		-866 393	1 565 608



Organisasjonsnr: 912 053 342
BOLIGAREAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	3	30 451	17 949
Sum varige driftsmidler		30 451	17 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		30 451	17 949
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		11 507 985	1 228 872
Sum varer		11 507 985	1 228 872
Fordringer			
Kundefordringer			
		412 019	212 019
Andre fordringer			
		6 446 676	26 333 033
Sum fordringer		6 858 695	26 545 052
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 871 095	4 571 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 871 095	4 571 458
Sum omløpsmidler		20 237 775	32 345 382
SUM EIENDELER		20 268 225	32 363 331
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
		62 500	62 500
Overkurs			
		1 380 766	1 380 766



Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 443 266	1 443 266
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 898 408	7 764 802
Sum opptjent egenkapital		6 898 408	7 764 802
Sum egenkapital		8 341 674	9 208 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		200 311	445 163
Sum avsetninger for forpliktelseser		200 311	445 163
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	10 768 869	15 692 029
Sum annen langsiktig gjeld		10 768 869	15 692 029
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån			1 746 750
Leverandørgjeld		464 255	4 781 018
Betalbar skatt			-1
Skyldige offentlige avgifter		178 598	214 807
Annen kortsiktig gjeld	4	314 518	275 497
Sum kortsiktig gjeld		957 371	7 018 071
Sum gjeld		11 926 551	23 155 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 268 225	32 363 331



Organisasjonsnr: 912 053 342
BOLIGAREAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. 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 klassifiseringen 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 nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Inntekter Inntekter fra salg av varer resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som utgangspunkt i påløpte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note



2

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2445545.00	2402400.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	374489.00	351819.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53063.00	46507.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21744.00	63808.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2894841.00	2864534.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	24205.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21488.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	45693.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12821.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	32872.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8986.00	



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
10768869.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler



11456000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Selskapet har langsiktige byggelån for sine prosjekter. Lånene innfris ved salg, restgjeld etter 5 år er derfor satt til kr 0.

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

6

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Det er stilt garantier for solgte boliger via Håndverkerforsikring AS og Matrix Insurance. Prosjekter under arbeid Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpne tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer, oppfølging av effektivitetsmål og beste skjønn. Inntekter på igangværende prosjekter utgjør kr 74 674 646. Kostnader på igangværende prosjekter utgjør kr 65 773 231. Opptjent ikke fakturerte inntekter er inkludert i andre fordringer med kr 6 136 083. Selskapet er i en pågående tvist med Sula Kommune, hvis utfallet ikke er kjent pr dato for avleggelse av årsregnskapet. Utfallet forventes ikke å påvirke selskapets forutsetning for fortsatt drift.



MOA REVISJON AS

Statsautorisert revisor – siviløkonom. Medlem av DnR.
Autorisert regnskapsførerselskap

Revisor- og
organisasjonsnummer:
NO 991 456 147 MVA

Daaeskogen Næringsbygg
Pb 8025, Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Telefon 70 15 26 60
Telefaks 70 15 26 61

E-post post@moa-revisjon.no

Til generalforsamlingen i
Boligareal AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligareal AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 866 393,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskaper, 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget for konklusjonen

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

Presisering

Vi viser til note 6 i årsregnskapet som beskriver usikkerheten knyttet til utfallet av en pågående rettstvist. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

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

Ålesund, 21.6.2024

Henriette Gjørtz Hovden
statsautorisert revisor

MOA REVISJON AS

Org.nr. 991 456 147 MVA
Tlf 70 15 26 60 Fax 70 15 26 61