



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 688 589
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kolbotnveien 14
1410 KOLBOTN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Paal Gundersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntekt eiendomsutvikling	5,10	400 996 338	376 687 740
Leieinntekter		546 203	1 607 744
Annen driftsinntekt	10	1 390 811	963 755
Sum inntekter	16	402 933 352	379 259 239
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		45 164 531	50 563 644
Varekostnad	10,11	320 585 974	289 304 421
Lønnskostnad	11,15	17 346 239	16 822 023
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 571 267	1 614 165
Annen driftskostnad	10,11, 15	9 350 459	7 494 624
Sum kostnader		394 018 470	365 798 877
Driftsresultat		8 914 882	13 460 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 884	526 772
Annen finansinntekt		1 673 601	349 282
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	593 092	0
Sum finansinntekter		2 361 577	876 054
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	6	0	898 369
Annen rentekostnad		553 969	58 695
Annen finanskostnad		349 831	434 939
Sum finanskostnader		903 800	1 392 003
Netto finans		1 457 777	-515 949
Ordinært resultat før skattekostnad	1	10 372 659	12 944 413
Skattekostnad på ordinært resultat	14	2 060 585	3 278 704



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 312 074	9 665 709
Årsresultat		8 312 074	9 665 709
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			7 800 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 312 074	1 865 709
Sum overføringer og disponeringer		8 312 074	9 665 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	2	0	1 700
Sum immaterielle eiendeler		0	1 700
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,13	4 869 920	3 306 647
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	13	13 113 563	11 844 683
Sum varige driftsmidler	2	17 983 483	15 151 330
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3,10,1 3	56 506 871	61 535 316
Sum finansielle anleggsmidler		56 506 871	61 535 316
Sum anleggsmidler		74 490 354	76 688 346
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,13	8 595 072	53 094 236
Sum varer		8 595 072	53 094 236
Fordringer			
Kundefordringer	10	462 112	1 773 063
Opptjent ikke fakturert	5	218 693 786	257 259 800
Andre fordringer	3	7 931 873	1 587 374
Konsernfordringer	10	0	19 332 556
Sum fordringer	13	227 087 771	279 952 793
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6,13	372 800	3 990 658
Andre finansielle instrumenter	13	150 030	150 030
Sum investeringer		522 830	4 140 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7,13	25 822 180	20 390 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 822 180	20 390 888
Sum omløpsmidler		262 027 853	357 578 605
SUM EIENDELER		336 518 207	434 266 951
 BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		34 554 325	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		43 554 325	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 879 183	68 567 110
Sum opptjent egenkapital		76 879 183	68 567 110
Sum egenkapital	9	120 433 508	112 121 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	14	7 154 968	8 210 190
Sum avsetninger for forpliktelser		7 154 968	8 210 190
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		7 154 968	8 210 190
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	13	121 280 357	268 622 541
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 110 920	0
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tommtelån	13	45 000 000	
Leverandørgjeld	10	16 449 448	7 618 067
Betalbar skatt	14	3 115 808	7 418 730
Skyldige offentlige avgifter		1 998 524	3 130 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig konserngjeld	10	0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5,11	15 974 673	17 145 897
Sum kortsiktig gjeld		208 929 730	313 935 326
Sum gjeld		216 084 698	322 145 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		336 518 206	434 266 951



Bolig & Eiendomsutvikling AS

Org.nr. 981 688 589

Årsberetning 2021

Virksomhetens art og forretningsadresse.

Bolig & Eiendomsutvikling AS er et eiendomsutviklingselskap som kjøper tomter, utvikler prosjekter, gjennomfører bygging og selger til sluttbruker gjennom eiendomsmeglere. Selskapet har kontorer i Kolbotnveien 14 i Nordre Follo kommune.

Årsresultat og disponering.

Bolig & Eiendomsutvikling AS omsatte i 2021 for kr. 402 933 351,- og hadde et driftsresultat før skatt og finanskostnader på kr. 8 914 882,-. Etter finans og skattekostnader ble ordinært årsresultat kr 8 312 074,-.

Styret foreslår følgende behandling av årets overskudd på kr 8 312 074:

<u>Overført til annen egenkapital:</u>	kr 8 312 074,-
Årets overskudd	kr 8 312 074,-

Når det gjelder avsetningsforhold og prisutvikling for de produkter som inngår i selskapets virksomhet, kjenner ikke styret til noe som har interesse for bedømmelsen av selskapet utover hva som fremgår av de øvrige deler av årsregnskapet.

Selskapet hadde pr. 31.12.2021 en aksjonær, Ressurs Gruppen AS med 9.000 aksjer
Å kr. 1.000,-.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling med tilhørende noter fylldiggjørende og rettvise informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet. På bakgrunn av selskapets resultat bekrefte at fortsatt drift er tilstede.

Dette var det 23 året av totalt 23 driftsår Bolig & Eiendomsutvikling AS fremviser positivt årsresultat. Dette er vi både fornøyde med og stolte av. Samtidig registrerer vi stadig press på marginene, og opplever spesielt økte bygge kostnader som utfordrende.

Drifts og markedsmessige kommentarer.

2021 ble ett år med stor produksjon og omsetningsrekord. Vi overleverte 26 leiligheter på Kongsveien på Holtet, og 39 leiligheter på Gartneriet i Moss. Ett par mindre tomannsbolig prosjekter ble også overlevert, og totalt fikk 69 familier ny bolig av BEU i 2021.



Ved inngangen til 2022 har vi under produksjon 53 leiligheter på Durendalveien, og ett par tomannsboliger.

Det har gjennom høsten 2021 vært store utfordringer med økte priser og leveranse utfordringer på byggevarer, grunnet pandemien. Dette er ytterligere forsterket utover vinteren i 2022, etter at Russland har åpnet krig mot Ukraina, en svært alvorlig og krevende situasjon som preger hele verdens økonomien. Vi opplever at det er langt mer vanskelig å få god lønnsomhet i prosjekter i tiden vi er inne i. Denne trenden ser vi i hele bransjen, og det legges mange prosjekter i skuffen utover vinteren 2022.

Vi opplever også at de ulike prosesser fra kjøp av tomt til byggeklart prosjekt tar lenger tid enn tidligere. Spesielt oppleves plan og bygningsetaten som en flaskehals i forhold til fremdrift og praktiske løsninger. Økte finanskostnader, større krav til bruk av ulike konsulenter for dokumentasjoner osv. driver bygge prisene oppover.

I skrivende stund i mai 2022 herjer krigen i Ukraina. Forferdelige bilder og historier preger nyhetsbildet daglig. Millioner av mennesker er på flukt, og en hel verden står maktesløse og er vitne til hendelser man var sikre på tilhørte fortiden. Krigen fører med seg store sanksjoner mot Russland, med det resultat at prisen på mer eller mindre alle råvarer har eksplodert. I tillegg til økte priser, er det også mangel på varer.

Bygge kostnadene har steget voldsomt, og vi er usikre på lønnsomheten i våre prosjekter den nærmeste tiden. Vi har vært svært forsiktig, og har valgt å holde en ekstrem lav risiko profil gjennom det siste året, og har få tomten og prosjekter innkjøpt hvor rask oppstart er nødvendig. På igangsatte prosjekter har vi totalentreprise kontrakter uten indeks regulering, så det er forutsigbare kostnader.

Det forventes mindre igangsetting, mindre omsetning og ytterligere press på marginene både i 2022 og 2023. Så håper og tror både vi og bransjen for øvrig at markedet vil roe seg, verdens økonomien bedre seg, og rammevilkårene igjen bli bedre for boligutviklere og entreprenører.

Samtidig må vi glede oss over at etterspørselen etter nye boliger en svært god i de områdene vi har aktivitet. Mer eller mindre alle prosjekter som legges ut for salg, selges relativt raskt til gode. BEU er mer eller mindre nesten alltid utsolgt på boliger under produksjon.

BEU har flere spennende prosjekter for utvikling i 2023 – 2024 og 2025. Flere av prosjektene har gode leieinntekter i dag, og vi kan bruke god tid på å utvikle gode prosjekter, og være godt forberedt når markedet på kostnadssiden har roet seg.



Arbeidsmiljø, ytre miljø og likestilling

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og styret har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2021. Vi er stolt av vår organisasjon, og mener å ha ett meget eiendomsfaglig kompetent team på kontoret.

Totalt var det 10 ansatte pr. 31.12.2021, 5 kvinner og 5 menn. Styret består av 2 personer, begge menn. Selskapet vurderer fortløpende tiltak som skal fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling av kjønnene. Sykefraværet er beskjedent, og det har ikke vært skader eller ulykker i 2021

Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø, og har heller ikke forsknings eller utviklingsaktiviteter gående ved inngangen til 2022.

Kolbotn, 24, mai 2022

Hans Olav Bjerketvedt
Styreleder

Paal Gundersen
Styremedlem –adm.dir.



Resultatregnskap

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Inntekt eiendomsutvikling	5, 10	400 996 338	376 687 740
Leieinntekter		546 203	1 607 744
Annen driftsinntekt	10	1 390 811	963 755
Sum driftsinntekter	16	402 933 351	379 259 239
Varekostnad	10, 11	320 585 974	289 304 421
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		45 164 531	50 563 644
Lønnskostnad	11, 15	17 346 239	16 822 023
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 571 267	1 614 165
Annen driftskostnad	10, 11, 15	9 350 459	7 494 624
Sum driftskostnader		394 018 470	365 798 877
Driftsresultat		8 914 882	13 460 362
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 884	526 772
Annen finansinntekt		1 673 601	349 282
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	593 092	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	6	0	898 369
Annen rentekostnad		553 969	58 695
Annen finanskostnad		349 831	434 939
Resultat av finansposter		1 457 777	-515 949
Ordinært resultat før skattekostnad		10 372 659	12 944 413
Skattekostnad på ordinært resultat	14	2 060 585	3 278 704
Ordinært resultat		8 312 074	9 665 709
Årsresultat		8 312 074	9 665 709
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	7 800 000
Avsatt til annen egenkapital		8 312 074	1 865 709
Sum overføringer	9	8 312 074	9 665 709



Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	0	1 700
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 700</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11, 13	4 869 920	3 306 647
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	13	13 113 563	11 844 683
Sum varige driftsmidler	2	<u>17 983 483</u>	<u>15 151 330</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3, 10, 13	56 506 871	61 535 316
Sum finansielle anleggsmidler		<u>56 506 871</u>	<u>61 535 316</u>
Sum anleggsmidler		<u>74 490 354</u>	<u>76 688 346</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	4, 13	<u>8 595 072</u>	<u>53 094 236</u>
Fordringer			
Kundefordringer	10	462 112	1 773 063
Opptjent ikke fakturert	5	218 693 786	257 259 800
Andre kortsiktige fordringer	3	7 931 873	1 587 374
Lån til konsernselskaper	10	0	19 332 556
Sum fordringer	13	<u>227 087 771</u>	<u>279 952 793</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6, 13	372 800	3 990 658
Andre finansielle instrumenter	13	150 030	150 030
Sum investeringer		<u>522 830</u>	<u>4 140 688</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 13	<u>25 822 180</u>	<u>20 390 888</u>
Sum omløpsmidler		<u>262 027 853</u>	<u>357 578 605</u>
Sum eiendeler		<u>336 518 207</u>	<u>434 266 951</u>

BankID Signing
Paal Gundersen
2022-05-24BankID Signing
Hans Olav Bjerketvedt
2022-05-24

Balanse

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital		34 554 325	34 554 325
Sum innskutt egenkapital		43 554 325	43 554 325
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 879 183	68 567 110
Sum opptjent egenkapital		76 879 183	68 567 110
Sum egenkapital	9	120 433 508	112 121 435
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	14	7 154 968	8 210 190
Sum avsetning for forpliktelser		7 154 968	8 210 190
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	13	121 280 357	268 622 541
Gjeld til kredittinstitusjoner/Tomtelån	13	45 000 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 110 920	0
Gjeld til konsernselskap	10	0	10 000 000
Leverandørgjeld	10	16 449 448	7 618 067
Betalbar skatt	14	3 115 808	7 418 730
Skattetrekk og andre trekk		1 998 524	3 130 091
Annen kortsiktig gjeld	5, 11	15 974 673	17 145 896
Sum kortsiktig gjeld		208 929 730	313 935 326
Sum gjeld		216 084 699	322 145 516
Sum gjeld og egenkapital		336 518 207	434 266 951

Kolbotn, 24.05.2022
Styret i Bolig & Eiendomsutvikling ASHans Olav Bjerketvedt
StyrelederPaal Gundersen
Styremedlem/adm dir

**Bolig & Eiendomsutvikling AS****KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

01.01 - 31.12 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	10 372 659	12 944 413
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		
Periodens betalte skatt	-7 418 730	-3 319 397
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-980 811	-116 600
Tap ved salg av anleggsmidler	371 806	335 742
Endring markedsverdi aksjer	-593 092	898 369
Gevinst ved salg av aksjer		-132 354
Tap ved salg av aksjer		434 939
Ordinære av-og nedskrivningerskrivninger	1 571 267	1 614 165
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	112 568 511	130 817 139
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-105 878 253	-128 159 384
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 013 357	15 317 032
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-19 500 812	-9 925 154
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	15 359 656	2 130 000
Salg av aksjer		4 642 914
Endring i andre investeringer (Investering i aksjer)	-440 908	-276 031
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 582 064	-3 428 271
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-	-
Nedbetaling av gammel gjeld		
Innskutt aksjekapital		
Annen innskutt egenkapital(konsernbidrag)		
Avsatt konsernbidrag/utbytte	-	-10 000 000
Andre endringer		
Andre egenkapitaltranseaksjoner	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-10 000 000
Netto endring i likvider i året	5 431 293	1 888 761
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	20 390 887	18 502 126
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	25 822 180	20 390 887



Beregning kontantstrømoppstilling - Bolig & Eiendomsutvikling AS

	(A)	(B)	(B-A)
Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	2021	2020	Endring
Kundefordringer	462 112	1 773 063	1 310 951
Opptjent ikke fakturert	218 693 786	257 259 800	38 566 014
Varebeholdninger	8 595 072	53 094 236	44 499 164
Leverandørgjeld	-16 449 448	-7 618 067	8 831 381
Mellomværende konsernselskap (kortsiktig + langsiktig)	56 506 871	75 867 872	19 361 001
Sum	267 808 393	380 376 904	112 568 511

	(A)	(B)	(B-A)
Endring i andre tidsavgrensninger	2021	2020	Endring
Andre kortsiktige fordringer	7 931 573	1 587 374	-6 344 199
Lån til tilknyttede selskaper			-
Kassekreditt/Gjeld til kredittinstitusjon	-171 391 277	-268 622 541	-97 231 264
Skyldige offentlige avgifter	-1 998 524	-3 130 091	-1 131 567
Annen kortsiktig gjeld	-15 974 673	-17 145 896	-1 171 223
Kortsiktige plasseringer			-
Sum	-181 432 901	-287 311 154	-105 878 253



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Valuta

Pengeposter (fordringer, gjeld og bankinnskudd) i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

Varebeholdning

Varebeholdningen er vurdert til den laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi på fremtidig salgstidspunkt. Kostprisen for tilvirkede varer er full tilvirkningskost som også inkluderer en andel av indirekte og faste kostnader.

Prosjekter under utførelse/Optjent ikke fakturer

Prosjekter under utførelse/optjent ikke fakturert er verdsatt etter Norsk Regnskapsstandard for Anleggskontrakter, løpende avregnings metode med fortjeneste. Fullføringsgraden er basert på faktisk fremdrift for hvert prosjekt. Forskudd fra kunder og optjent ikke fakturert produksjon er ført netto i regnskapet.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Selskapet finansierer sine pensjonsforpliktelser overfor de ansatte gjennom en kollektiv pensjonsordning.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt /utsatt skattefordel.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

Leieavtaler

Leieavtaler behandles som operasjonell- eller finansiell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leieavtale.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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.

Garantier, servicearbeid 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.



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 2 Anleggsmidler

	Immaterielle Eiendeler	Driftsløse	Bygninger fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	33 000	23 433 340	3 306 647	26 772 987
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		4 584 722	14 916 090	19 500 812
- Avgang i året		3 720 069	13 352 817	17 072 886
= Anskaffelseskost 31.12.21	33 000	24 297 993	4 869 920	29 200 913
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	33 000	11 157 680	0	11 190 680
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.21		26 750	0	26 750
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.21	33 000	11 184 430	0	11 217 430
= Bokført verdi 31.12.21	0	13 113 563	4 869 920	17 983 483
Årets ordinære avskrivninger	1 700	1 569 567		1 571 267
Økonomisk levetid	5 år	3-100 år	0-100 år	

Note 3 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	56 506 871	61 535 316
Andre kortsiktige fordringer	1 422 772	1 253 183

Note 4 Lager av varer og andre beholdninger

	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning/varere i arbeid	8 595 072	53 094 236

Utgjør tomter og noe arbeider på prosjekter som ikke er påbegynt i tilstrekkelig grad. Verdsatt til kostpris

Note 5 Anleggskontrakter pr 31.12.

	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	685 599 386	602 217 500
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	502 103 203	538 446 906
Netto resultatført på igangværende prosjekter	183 496 183	63 770 494
Opptjent ikke fakturerte inntekter	685 599 386	602 217 500
Forskuddsfakturert produksjon	466 905 600	344 957 700
Netto opptjent ikke fakturert	218 693 786	257 259 800



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 6. Markedsbaserte aksjer

	2021	2020
Anskaffelseskost	715 414	4 938 078
Akk verdiendring	- 342 614	- 947 420
Markedsverdi 31.12	372 800	3 990 658
Årets regulering verdi	593 092	- 898 369

Note 7 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 1 102 063

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bolig & Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	9 000	1 000,00	9 000 000,00
Sum	9 000	1 000,00	9 000 000,00

Eierstruktur

Selskapets aksjonær pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Ressurs Gruppen AS	9 000	100,0
Totalt antall aksjer	9 000	100,0
Sum >1% eierandel	9 000	100,0

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2021	9 000 000	34 554 325	68 567 110	112 121 435
Avsatt utbytte				0
Årets resultat			8 312 074	8 312 074
				0
Egenkapital 31.12.2021	9 000 000	34 554 325	76 879 183	120 433 508

Fortsatt driftForutsetningen er funnet å være tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.



Noter til årsregnskapet Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 10 Konsernfohold

RessursGruppen som er morselskap har forretningskontor i Oppegård Kommune. Bolig & Eiendomsutvikling AS inngår i konsernoppgjøret til RessursGruppen AS. RessursGruppen AS eies, etter identifikasjon med andre selskaper, 50% av Hans Olav Bjerketvedt og 50% av Paal Gundersen.

Selskapets styre består av:

Hans Olav Bjerketvedt	Styreleder
Paal Gundersen	Styremedlem/daglig leder

Kjøp eller salg mellom Bolig & Eiendomsutvikling AS og konsernselskaper:

	2021	2020
Fakturer adm. honorar	402 468	550 052
Leiekostnad	1 148 784	988 313
Varekjøp til prosjekter	1 393 833	

Mellomværende med selskaper i samme konsern

	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	56 506 871	61 535 316
Kundefordringer	402 468	653 840
Lån til konsernselskaper (Konsernbidrag) OM		
Gjeld til konsernselskaper(Konsernbidrag/Utbytte)KG	0	10 000 000
Lån til konsernselskaper OM	0	19 332 556

Note 11 Nærstående parter

	2021	2020
Balanse		
Gjeld til styremedlem		6 647
Eiendomsprosjekt		3 306 647
Resultatregnskap		
Varekjøp til prosjekter	532 811	3 367 019
Lønn og annen personalkostnader	0	0
Leie lokaler	911 655	80 880
Annen driftskostnad	81 512	20 885



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 12 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0

Note 13 Panstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

	2021	2020
Konvertible lån, byggelån	121 280 357	268 622 541

Sum **121 280 357** **268 622 541**

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 335 416 144 483 781 395

Tinglyst factoringavtale Pålydende	kr 10 000 000
Kausjonserklæring fra morselskap	kr 5 000 000
Garantiansvar	kr 6 933 500
Sikkerhet i aksjer i morselskap	kr 2 000 000

Det er stillet 2% sikkerhetsstillelse overfor kunder

Totalt garantiansvar pr 31.12 9 274 020 27 603 520

Solidarisk selvskyldnerkausjon/sikkerhetsansvar ovenfor søsterselskaps finansinstitusjon 0 13 039 136

Sikkerhetsansvar andre



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 14 Skatt

	2021	2020
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 115 808	9 618 730
Endring i utsatt skatt	-1 055 223	-6 340 026
Skattekostnad ordinært resultat	2 060 585	3 278 704
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	10 372 659	12 944 413
Permanente forskjeller	-1 006 363	1 958 785
Endring i midlertidige forskjeller	4 796 466	28 818 300
Avgitt konsernbidrag	0	-10 000 000
Skattepliktig inntekt	14 162 762	33 721 498
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 115 808	9 618 730
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-2 200 000
Sum betalbar skatt i balansen	3 115 808	7 418 730
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	10 372 659	12 944 413
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 281 985	2 847 771
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-221 400	430 933
Sum	2 060 585	3 278 703
Effektiv skattesats	19,9 %	25,3 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	2 519 687	1 881 835	-637 852
Tilvirkningskontrakter	28 551 513	34 057 824	5 506 311
Gevinst – og tapskonto	1 451 380	1 379 387	-71 993
Sum	32 522 580	37 319 046	4 796 466
Grunnlag for utsatt skatt	32 522 580	37 319 046	4 796 466
Utsatt skatt (22 %)	7 154 968	8 210 190	1 055 223



Noter til årsregnskapet

Bolig & Eiendomsutvikling AS

Note 15 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	13 480 680	13 195 636
Arbeidsgiveravgift	2 216 587	2 043 053
Pensjonskostnader	471 056	621 437
Andre ytelser	1 177 917	961 898
Sum	17 346 239	16 822 023

Gjennomsnittlig antall årsverk: 9

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre	Bedrifts- forsamling
Lønn	4 285 205		
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse	2 805 116		

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 147 750 inkl mva
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 49 156 inkl mva

Note 16 Driftsinntekter

PR VIRKSOMHETSOMRÅDE	2021	2020
Inntekter eiendomsutvikling	400 996 338	376 687 740
Leieinntekter fast eiendom	546 203	1 607 744
Andre driftsinntekter	1 390 810	963 755
Sum	402 933 351	379 259 239

GEOGRAFISK FORDELING		
Norge (Oslo og Viken)	402 933 351	379 259 239
Sum	402 933 351	379 259 239

**Bolig & Eiendomsutvikling AS****KONTANTSTRØMOPPSTILLING**
01.01 - 31.12 2021

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skattekostnad	10 372 659	12 944 413
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		
Periodens betalte skatt	-7 418 730	-3 319 397
Gevinst ved salg av anleggsmidler	-980 811	-116 600
Tap ved salg av anleggsmidler	371 806	335 742
Endring markedsverdi aksjer	-593 092	898 369
Gevinst ved salg av aksjer		-132 354
Tap ved salg av aksjer		434 939
Ordinære av-og nedskrivningerskrivninger	1 571 267	1 614 165
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	112 568 511	130 817 139
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-105 878 253	-128 159 384
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	10 013 357	15 317 032
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer i varige driftsmidler	-19 500 812	-9 925 154
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	15 359 656	2 130 000
Salg av aksjer		4 642 914
Endring i andre investeringer (Investering i aksjer)	-440 908	-276 031
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-4 582 064	-3 428 271
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	-	-
Nedbetaling av gammel gjeld		
Innskutt aksjekapital		
Annen innskutt egenkapital(konsernbidrag)		
Avsatt konsernbidrag/utbytte	-	-10 000 000
Andre endringer		
Andre egenkapitaltranseaksjoner	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	-10 000 000
Netto endring i likvider i året	5 431 293	1 888 761
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	20 390 887	18 502 126
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	25 822 180	20 390 887



Beregning kontantstrømpstilling - Bolig & Eiendomsutvikling AS

Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	(A) 2021	(B) 2020	(B-A) Endring
Kundefordringer	462 112	1 773 063	1 310 951
Opptjent ikke fakturert	218 693 786	257 259 800	38 566 014
Varebeholdninger	8 595 072	53 094 236	44 499 164
Leverandørgjeld	-16 449 448	-7 618 067	8 831 381
Mellomværende konsernselskap (kortsiktig + langsiktig)	56 506 871	75 867 872	19 361 001
Sum	267 808 393	380 376 904	112 568 511

Endring i andre tidsavgrensninger	(A) 2021	(B) 2020	(B-A) Endring
Andre kortsiktige fordringer	7 931 573	1 587 374	-6 344 199
Lån til tilknyttede selskaper			-
Kassekredit/Gjeld til kredittinstitusjon	-171 391 277	-268 622 541	-97 231 264
Skyldige offentlige avgifter	-1 998 524	-3 130 091	-1 131 567
Annen kortsiktig gjeld	-15 974 673	-17 145 896	-1 171 223
Kortsiktige plasseringer			-
Sum	-181 432 901	-287 311 154	-105 878 253



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen

Til generalforsamlingen i Bolig & Eiendomsutvikling AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bolig & Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 312 074. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2021 og av dets resultat 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker 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.

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN

ÅRSREGNSKAP 2021





Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Moss, 16.06.2022
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
VEI 10, 2018 BREKKEHOLTEN, MOSS, 1401

