



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 643 512
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	B & E INVEST AS
Forretningsadresse:	Fr.Nansens plass 1 9008 TROMSØ

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Svein Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2024

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, 18.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	912 000	3 896 000
Sum inntekter		912 000	3 896 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 188 000	4 213 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	598 000	598 000
Annen driftskostnad	2	1 061 000	1 391 000
Sum kostnader		4 847 000	6 202 000
Driftsresultat		-3 935 000	-2 306 000
Annen rentekostnad		3 572 000	1 839 000
Sum finanskostnader		3 572 000	1 839 000
Netto finans		-3 572 000	-1 839 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 507 000	-4 145 000
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 650 000	-911 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 857 000	-3 234 000
Årsresultat		-5 857 000	-3 234 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 580 000	930 000
Sum immaterielle eiendeler		2 580 000	930 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	12 202 000	12 800 000
Sum varige driftsmidler		12 202 000	12 800 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	260 415 000	260 415 000
Sum finansielle anleggsmidler		260 415 000	260 415 000
Sum anleggsmidler		275 197 000	274 145 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 564 000	308 000
Andre fordringer		467 000	467 000
Konsernfordringer			1 000
Sum fordringer		3 031 000	776 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		902 000	2 067 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 000	2 067 000
Sum omløpsmidler		3 933 000	2 843 000
SUM EIENDELER		279 130 000	276 988 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11,14, 15	39 895 000	45 747 000
Sum opptjent egenkapital		39 895 000	45 747 000
Sum egenkapital		49 895 000	55 747 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	25 032 000	25 514 000
Langsiktig konserngjeld	7	126 428 000	120 769 000
Sum annen langsiktig gjeld		151 460 000	146 283 000
Sum langsiktig gjeld		151 460 000	146 283 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 000	109 000
Skyldige offentlige avgifter		469 000	368 000
Kortsiktig konserngjeld	7	70 339 000	67 615 000
Annen kortsiktig gjeld		6 816 000	6 866 000
Sum kortsiktig gjeld		77 775 000	74 958 000
Sum gjeld		229 235 000	221 241 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 130 000	276 988 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	137 036 000	347 864 000
Annen driftsinntekt	1	15 587 000	23 413 000
Sum inntekter		152 623 000	371 277 000
Kostnader			
Varekostnad		156 940 000	319 017 000
Lønnskostnad	2	27 365 000	28 919 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	606 000	607 000
Annen driftskostnad	2	7 580 000	8 494 000
Sum kostnader		192 491 000	357 037 000
Driftsresultat		-39 868 000	14 240 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-4 675 000	-7 121 000
Annen renteinntekt		5 470 000	1 178 000
Annen finansinntekt		25 000	1 212 000
Sum finansinntekter		820 000	-4 731 000
Annen rentekostnad		16 179 000	8 718 000
Annen finanskostnad		8 000	1 206 000
Sum finanskostnader		16 187 000	9 924 000
Netto finans		-15 367 000	-14 655 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 235 000	-415 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 037 000	1 539 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 198 000	-1 954 000
Årsresultat		-44 198 000	-1 954 000
Minoritetsinteresser	11	-100 000	-148 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-44 098 000	-1 806 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	7 014 000	0
Sum immaterielle eiendeler		7 014 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	12 202 000	12 800 000
Maskiner og anlegg	4	15 000	24 000
Sum varige driftsmidler		12 217 000	12 824 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	35 549 000	45 109 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	15 904 000	10 635 000
Merverdi i fremtidige prosjekter	6	28 800 000	38 800 000
Andre langsiktige fordringer		12 589 000	1 079 000
Sum finansielle anleggsmidler		92 842 000	95 623 000
Sum anleggsmidler		112 073 000	108 447 000
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekt under utførelse	8	439 088 000	559 977 000
Sum varer		439 088 000	559 977 000
Fordringer			
Kundefordringer		48 887 000	32 723 000
Andre fordringer		20 000	3 025 000
Sum fordringer		48 907 000	35 748 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	15 127 000	3 585 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 127 000	3 585 000
Sum omløpsmidler		503 122 000	599 310 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		615 195 000	707 757 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11,14, 15	-39 530 000	9 421 000
Minoritetsinteresser	11,14, 15	-72 000	28 000
Sum opptjent egenkapital		-39 602 000	9 449 000
Sum egenkapital		-29 602 000	19 449 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	0	1 550 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	1 550 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	278 729 000	284 494 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Øvrig langsiktig gjeld	12	10 580 000	22 795 000
Sum annen langsiktig gjeld		289 309 000	307 289 000
Sum langsiktig gjeld		289 309 000	308 839 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	249 277 000	313 459 000
Leverandørgjeld		47 137 000	33 016 000
Skyldige offentlige avgifter		3 065 000	3 030 000
Annen kortsiktig gjeld		56 010 000	29 964 000
Sum kortsiktig gjeld		355 489 000	379 469 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		644 798 000	688 308 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		615 196 000	707 757 000



KPMG AS
Sjøgata 8
N-9008 Tromsø

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

Til generalforsamlingen i B & E Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B & E Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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.

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	Strøme	

Pemneo document key: V7KALU-STEYN-EMTFK-3MFT0-6LOKH-88WVE



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



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.

Tromsø, 05. juni 2024

KPMG AS

Trond Larssen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: V7K4U-STEYN-EM1FK-3MF10-6LOKH-88WVE



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."

Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 14:13:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V7KAU-STEYN-EMT FK-3MFT0-6LOKH-88WVE

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>



B & E Invest AS – Årsberetning 2023

VIRKSOMHETENS ART

Konsernet Eiendomsgruppen AS driver med utvikling, salg og oppføring av leilighetsprosjekter. Konsernet har sin hovedvirksomhet i 4 regioner i Norge.

- Tromsø: Eiendomsgruppen AS og Eiendomsgruppen Nord-Norge AS
- Trondheim: Eiendomsgruppen Trondheim AS og Eiendomsgruppen Utvikling – Trondheim AS
- Lillestrøm: Eiendomsgruppen Oslo AS og Eiendomsgruppen Utvikling AS
- Stavanger: Eiendomsgruppen Vest AS

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for denne forutsetningen ligger en forventning om en gradvis bedring i markedet og etterspørsel etter leiligheter i 2024 og fremover. Dette vil gi et grunnlag for igangsetting av konsernets planlagte prosjekter som er nødvendig for konsernets videre drift. Det vises også til vurderinger under styrets vurdering av fremtidig utvikling.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

MILJØRAPPORTERING

Selskapets styre er ikke kjent med at selskapet eller konsernets virksomhet for øvrig medfører noen vesentlig forurensning eller utslipp som kan være skadelig for det ytre miljø.

LIKESTILLING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det har vært 2 ansatte i selskapet, hvorav 1 kvinne. I selskapets styre er ingen kvinner representert. I konsernet var det ved utgangen av regnskapsåret 14 ansatte, av disse var 1 kvinne.

FORSIKRING

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

ÅPENHETSLOVEN

1. juli 2022 trådte den nye åpenhetsloven i kraft. Loven har som hensikt å fremme virksomhetens respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Den skal også sikre allmennheten tilgang på relevant informasjon fra virksomheter og hvordan de håndterer negative konsekvenser knyttet til dette. Styret i Eiendomsgruppen AS har vedtatt at konsernet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven, og konsernets redegjørelse etter loven er publisert på våre nettsider (www.eiendomsgruppen.no).

STYRETS VURDERING AV FREMTIDIG UTVIKLING

Markedet i 2023 var vanskelig med svært få solgte leiligheter i utbyggingsprosjektene. Dette gjelder først og fremst prosjekt «Lønnegaarden Terrasse» (Jessheim) hvor det ved



overlevering i juni 2023 fortsatt gjenstod mange usolgte leiligheter. Dette førte til at konsernet ble belastet med betydelige ekstrakostnader siste halvdel av 2023.

Konsernet overleverte også «Parkvegen Panorama» på Stjørdal i mars 2023. Dette prosjektet består av 27 leiligheter hvorav 7 fortsatt var usolgt ved overlevering. Ved utgangen av året var fortsatt 6 usolgte, mens ved avleggelse av regnskapet var det kun 4 usolgte.

Begge nevnte prosjekter har salgsforsikring.

Den betydelige renteoppgangen i 2023 har bidratt til en kraftig økning i rentekostnader, samtidig som det har hatt en negativ påvirkning på etterspørselen etter leiligheter. I sum har dette resultert i et betydelig regnskapsmessig underskudd i 2023 og en utfordrende likviditetssituasjon for konsernet. Styret har derfor i løpet av året og som fortsetter inn i 2024 iverksatt nødvendige tiltak for å redusere kostnader, balansen og sikre likviditet. Dette innebærer både salg av ikke-driftsrelaterte eiendeler og tomter med utviklingsprosjekter. Konsernbalansen er i løpet av 2023 redusert med ca. 100 mill.

Konsernet igangsatte første byggetrinn i prosjekt Horisont på Fetsund i 1. kvartal 24, og det planlegges at trinn 2 (27 leiligheter) vil bli igangsatt i løpet av 2024. Av totalt 49 leiligheter i 1. byggetrinn var 42 solgt ved igangsetting.

Konsernet har også prosjekt Langgata Pluss under planlegging. Dette prosjektet består av 58 leiligheter, beliggende i Sandnes sentrum. Prosjektet har salgsforsikring og er lagt ut for salg. Basert på prosjektets sentrale beliggenhet, og at det består av små leiligheter har vi forventninger om at det vil selge godt i markedet.

Det er grunn til å anta at 2024 vil vise en positiv etterspørsel etter konsernets leiligheter.

Med disse vurderinger som bakgrunn, og med grunnlag i konsernets resultat – og likviditetsprognoser, mener styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn for årsregnskapet 2023.

RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i selskapet i 2023 ble 0,9 mill. mot 3,9 mill i 2022. Tilsvarende tall for konsern var 152,2 mill. og 371,3 mill. Ordinært resultatet før skatt ble for selskapet i 2023 negativt med kr 7,5 mill. mot – 4,1 mill. 2022. Tilsvarende tall for konsern var kr -55,6 mill. og – 0,4 mill. Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.23 var kr 0,1 mill. mot kr 0,3 mill. i 2022. Tilsvarende tall for konsernet var kr 14,3 mill. og kr 3,6 mill. Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes virksomhetens art og den regnskapsmessige behandlingen av prosjekter. Konsernet kan pr. 31.12.2022 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av sine omløpsmidler. Totalkapitalen i selskapet var ved utgangen av året 278,4 mill. mot 275,2 mill. i 2022. For konsern var tilsvarende tall kr 613,9 mill. og kr 707,8 mill. Egenkapitalen i selskapet var 31.12.2023 kr 49,9 mill. mot kr 55,7 mill. året før. Tilsvarende tall for konsern var kr -30 mill. og kr 19,4 mill. Konsernets negative egenkapital skyldes avskrivning av merverdier på til sammen 173 mill. Justert for disse vil B&E-konsernets EK være positiv.



ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av resultatet i B&E Invest AS:

Annen egenkapital kr -44 496 000

Tromsø 31.5.24

Svein Sivertsen
Styreleder

John Harry R.Gundersen
Styremedlem

Ted Erik Larsen
Styremedlem/daglig leder

Skule Elvevold
styremedlem



B & E Invest AS

Års- og konsernregnskap for 2023

Penneo document key: ZVWIC-MXXKW-70MEQ-MFMEU-T12DE-7YVGM



B & E Invest AS
Års- og konsernregnskap for 2023
Resultatregnskap

Mor				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
912	3 896	Salgsinntekt	1	137 036	347 864
		Annen driftsinntekt	1	15 587	23 413
912	3 896	Sum inntekter		152 623	371 277
		Varekostnad		156 940	319 017
3 188	4 213	Lønnskostnad	2	27 365	28 919
598	598	Avskrivning på varige driftsmidler	4	606	607
1 061	1 391	Annen driftskostnad	2	7 580	8 494
4 846	6 202	Sum driftskostnader		192 491	357 037
-3 934	-2 306	Driftsresultat		-39 868	14 240
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	-4 675	-7 121
0	0	Annen renteinntekt		5 470	1 178
3	3	Annen finansinntekt		25	1 212
3 572	1 839	Annen rentekostnad		16 179	8 718
0	0	Annen finanskostnad		8	1 206
-3 568	-1 836	Resultat av finansposter		-15 366	-14 655
-7 502	-4 142	Ordinært resultat før skattekostnad		-55 234	-415
-1 650	-911	Skattekostnad på ordinært resultat	3	-11 037	1 539
-5 852	-3 231	Ordinært resultat		-44 197	-1 954
-5 852	-3 231	Årsresultat		-44 197	-1 954
		Minoritetens andel av resultatet	11	-100	-148
		Majoritetens andel av resultatet	11	-44 096	-1 806

Penneo document key: ZWVIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-ZYVGM

**B & E Invest AS**
Års- og konsernregnskap for 2023**Balanse**

Mor		Eiendeler	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
		Anleggsmidler			
2 580	930	Utsatt skattefordel		7 014	0
		Varige driftsmidler			
12 202	12 800	Tomter, bygninger og fast eiendom	4	12 202	12 800
		Maskiner, inventar og utstyr	4	15	24
12 202	12 800	Sum varige driftsmidler		12 218	12 824
		Finansielle anleggsmidler			
260 415	260 415	Investeringer i datterselskap	5		
0	0	Merverdi i fremtidige prosjekter	6	28 800	38 800
0	0	Andre langsiktige fordringer		12 589	1 079
0	0	Investering i tilknyttet selskap	5	35 549	45 109
0	0	Lån til tilknyttet selskap	7	15 904	10 635
260 415	260 415	Sum finansielle anleggsmidler		92 842	95 623
275 197	274 145	Sum anleggsmidler		112 074	108 447
		Omløpsmidler			
0	0	Prosjekter under utførelse	8	439 088	559 977
		Fordringer			
2 564	308	Kundefordringer		48 887	32 723
0	1	Fordring på konsernselskap	7	0	0
467	467	Andre fordringer		20	3 025
3 031	776	Sum fordringer		48 907	35 748
902	2 067	Bankinnskudd og kontanter	9	15 127	3 585
3 933	2 843	Sum omløpsmidler		503 122	599 310
279 130	276 988	Sum eiendeler		615 196	707 757

Penneo document key: ZVWIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-7YVGM



B & E Invest AS
Års- og konsernregnskap for 2023
Balanse

Mor		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
10 000	10 000	Aksjekapital	10	10 000	10 000
0	0	Overkurs		0	0
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
10 000	10 000	Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital					
39 895	45 747	Annen egenkapital	11, 14, 15	-39 530	9 421
0	0	Minoritetsinteresse	11, 14, 15	-72	28
39 895	45 747	Sum opptjent egenkapital		-39 602	9 449
49 895	55 747	Sum egenkapital		-29 602	19 449
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	3	0	1 550
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		0	1 550
Annen langsiktig gjeld					
25 032	25 514	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	12	278 729	284 494
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	12	10 580	22 795
126 428	120 769	Gjeld til konsernselskap	7	0	0
151 460	146 283	Sum annen langsiktig gjeld		289 309	307 289
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	249 277	313 459
70 339	67 615	Gjeld til selskap i samme konsern	7	0	0
151	109	Leverandørgjeld		47 137	33 016
0	0	Betalbar skatt	3	0	0
469	368	Skyldige offentlige avgifter		3 065	3 030
0	0	Utbytte		0	0
6 816	6 866	Annen kortsiktig gjeld		56 010	29 964
77 775	74 958	Sum kortsiktig gjeld		355 489	379 469
229 235	221 241	Sum gjeld		644 797	688 308
279 130	276 988	Sum egenkapital og gjeld		615 196	707 757

Styret i B & E Invest AS

Svein Sivertsen
styreleder

Ted Erik Larsen
styremedlem

Skule Elvevold
styremedlem/daglig leder

John Harry Renland Gundersen
styremedlem

Penneo document key: ZWVIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-ZYVGM



B & E Invest AS

Års- og konsernregnskap for 2023

Kontantstrømoppstilling

Mor			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-7 902	-4 142	Resultat før skattekostnad	-55 234	-415
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Avskrivning merverdi prosjekter	10 000	10 000
		Gevinst salg av datter	0	0
598	598	Ordinære avskrivninger	607	607
0	0	Endring varelager/prosjektbeholdning	120 889	63 361
-2 256	57	Endring i kundefordringer	-16 164	-26 851
42	-14	Endring i leverandørgjeld	14 121	10 018
0	0	Resultatandel tilknyttet selskap	9 560	7 120
5 111	6 174	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 289	-21 806
-4 407	2 673	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	81 490	42 034
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetaling ved langsiktig fordring	0	0
0	0	Netto endring i langsiktig konsernfordring	0	0
0	0	Netto endring i kortsiktig konsernfordring	0	0
0	-10 446	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-10 446
0	0	Netto Investering i aksjer	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
0	0	Utbetaling ved andre investeringer	0	0
0	-10 446	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-10 446
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	8 985	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	30 293	40 106
3 724	6 666	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	10 404	0
-482	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-36 058	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-74 586	-66 838
0	0	Netto endring i konserngjeld	0	0
0	-6 000	Utbetaling av utbytte	0	-6 000
3 242	9 651	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-69 947	-32 732
-1 165	1 878	Netto endring i kontanter	11 543	-1 144
2 067	189	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	3 585	4 729
902	2 067	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	15 127	3 585

Penneo document key: ZVWIC-MXXKW-70MEQ-MFMEU-T12DE-7YVGM



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet B & E Invest AS og de datterselskap som er nevnt under note 4. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjeller mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Konsernkontoordningen er presentert brutto hos morselskapet. Enkelte balanseposter er endret for 2022 for å oppnå konsistent presentasjon.

Datterselskap

Investering i datterselskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksiene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Når utbytte overstiger andel tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Prosjekter

Posten "Prosjekter under utførelse" omfatter nedlagte kostnader i forbindelse med oppføring av eiendom for salg, samt opparbeidet, ikke fakturert honorar i alle typer prosjekt. Ikke solgte tomteområder vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløn på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en usnesifisert avsetning for å dekke antatt tan.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over forventet økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.



Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til framføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



Note 1 Salgsinntekter

(alle tall i 1000)

Per virksomhetsområde	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Salg prosjekter m.v.	0	0	137 036	347 864
Andre driftsinntekter	912	3 896	15 587	23 413
Sum	912	3 896	152 623	371 277

Geografisk fordeling				
	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Norge	912	3 896	152 623	371 277
Sum	912	3 896	152 623	371 277

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

(alle tall i 1000)

Lønnskostnader	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	2 706	3 679	22 686	24 445
Arbeidsgiveravgift	326	307	3 691	3 035
Pensjonskostnader	132	180	1 097	1 481
Andre ytelser	23	47	2 498	1 525
Aktiverte lønnskostnader	0	0	-2 608	-1 567
Sum	3 188	4 213	27 365	28 919

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Antall sysselsatte årsverk	2	2	18	18

Ytelser til ledende personer

	Adm. Dir	Styret
Bonus	0	0
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Daglig leder har lønn i et av datterselskapene i konsernet.

Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Revisjon	87	57	650	403
Andre tjenester	73	73	572	613
Sum godtgjørelse til revisor	160	130	1 222	1 016

Note 3 Skatt

(alle tall i 1000)

Betalbar skatt

Nedenfor er det gitt spesifisering over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-7 902	-4 142		
Endring i midlertidige forskjeller	283	255		
Permanente forskjeller	3	0		
Av gitt konsernbidrag	0			
Mottatt konsernbidrag	0	0		
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0		
Grunnlag betalbar skatt	-7 618	-3 887		

Spesifisering av årets skattekostnad

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	0	0	0	13 395
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	-263
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 650	-911	-8 085	-8 772
Endring utsatt skatt merverdi prosjekter konsern	0	0	-2 952	-2 821
Korrigerings utsatt skatt	0	0	0	0
Ordinær skattekostnad	-1 650	-911	-11 037	1 538
Ordinær skattekostnad	-1 650	-911	-11 037	1 539

Penneo document key: ZWVIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-ZYVGM



Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	-623	-340	-718	-467
Tilvirkningskontrakter	0	0	28 443	76 338
Regnskapsmessig avsetning	0	0	-25 398	-10 000
Fordringer	0	0	-364	-364
Avskåret rentefradrag	0	0	0	-36 823
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	0
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0	0	0
Annnet	0	0	0	0
Fremførbart underskudd	-11 104	-3 887	-33 845	-21 636
Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel	-11 727	-4 227	-31 882	7 048
Utsatt skatt 22%	-2 580	-930	-7 014	1 550

Note 4 Varige driftsmidler

(alle tall i 1000)

Selskapet

	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner	Driftsløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 565	0	0	8 473
Tilgang		0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	18 565	0	0	18 565
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 362	0	0	6 362
Tilbakeførte avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	12 202	0	0	12 202
Årets avskrivninger	598	0	0	598

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Tomter	Avskrives ikke
* Driftsløsere og inventar	3-5 år
* Bygninger	20 år

Konsernet

	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner	Driftsløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 119	0	3 618	11 702
Tilgang	10 446	0	0	0
Avgang	0		144	0
Anskaffelseskost 31.12.	18 565	0	3 474	22 039
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 362	0	3 460	9 822
Tilbakeførte avskrivninger	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	12 202	0	15	12 218
Årets avskrivninger	598	0	9	606

Note 5 Aksjer og andeler

(alle tall i 1000)

Selskapets navn	Forretningskontor	Aksjekapital	Stemmeandel	Eierandel	Bokført i balansen	Selskapets resultat etter skatt	Selskapets egenkapital
Datterselskap:							
Eiendomsgruppen AS	Tromsø	369	100,0 %	100,0 %	260 415	-7 917	223 000
Sum		369			260 415	-7 917	223 000

Penneo document key: ZWJIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-ZYVGM



Oversikt aksjer og andeler eiet av andre konsernselskap:

Selskaps navn	Forretningskontor	Aksjekapital	Stemmeandel	Eierandel	Bokført i balansen	Selskapets resultat - skatt	Selskapets egenkapital
Aksjer i datterselskap:							
Eiendomsgruppen Oslo AS	Tromsø	1500	100,0 %	100,0 %	37 059	-13 386	99 012
Eiendomsgruppen Trondheim AS	Tromsø	232	100,0 %	100,0 %	37 995	1 326	19 584
Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	Tromsø	400	100,0 %	100,0 %	140 050	-722	21 636
Eiendomsgruppen Vest AS	Tromsø	1000	100,0 %	100,0 %	28 024	-6 144	29 365
Gjøsa Gruppen AS	Tromsø	110	100,0 %	100,0 %	110	-33	91
Rønvikfjellet AS	Tromsø	450	100,0 %	100,0 %	1 750	8	409
Eiendomsgruppen Utvikling Trondheim AS	Tromsø	30	90,1 %	90,1 %	1 598	-303	27
Eiendomsgruppen Utvikling AS	Tromsø	300	90,1 %	90,1 %	270	-712	279
Gjøsa Eiendom AS	Tromsø	100	100,0 %	100,0 %	110	-237	201
Union Bolig	Tromsø	100	100,0 %	100,0 %	110	-26	173
Sum		4222			247 076	-20 228	170 778

Tilknyttet selskap konsern

Selskaps navn	Libestrom			Plenum Eiendom		Sum tilknyttet selskap
	Sentrumsbolig AS	Tromsø Bolig AS	SBN AS	Oslo AS	Tromsø AS	
Forretningskontor	Oslo	Tromsø	Oslo	Tromsø	Tromsø	
Anskaffelsestidspunkt	2015	2015	2019	2018	2020	
Eierandel / stemmeandel	50,0 %	50,0 %	50,0 %	45,0 %	49,0 %	
Anskaffelseskost	22 500	500	15	3 473		
Balansført EK på anskaffelsestidspkt.	45 000	1 000	30	7 718		
Mer- mindreverdi	-	-				
Inngående balanse	40 380	416	-	4 298	15	45 109
Kapitalutvidelse/kjøp/salg						
Andel resultat	-4 453	-88	-	-135	-	-4 675
Periodisert mer- mindreverdi						
Andre endringer, kort mot EK	-4 885					-4 885
Utgående balanse	31 042	328	-	4 163	15	35 549

Note 6 Merverdi fremtidig prosjekter

B & E Invest AS har i forbindelse med oppkjøpet av Bygg Gruppen AS og Eiendomsgruppen AS betalt en merverdi på MNOK 200 som allokterer seg til eksisterende og fremtidige prosjekter. Av merverdien er MNOK 10 kostnadsført i 2022 og MNOK 10 i 2023, begge etter skatt.

Merprisen fordeles og kostnadsføres som prosjektkostnad i takt med inntektsføringen av de prosjektene kjøpesummen relaterer seg til.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

(alle tall i 1000)

Fordringer	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktig fordring på konsernselskap	0	0	0	0
Langsiktig lån til tilknyttet selskap	0	0	15 904	10 635
Kortsiktig fordring på konsernselskap	0	0	0	0
Sum	0	0	15 904	10 635

Gjeld	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	70 339	67 615	0	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	126 428	120 769	0	0
Sum	196 767	188 384	0	0

Note 8 Prosjekter under utførelse

(alle tall i 1000)

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Prosjekter under utførelse brutto	-	-	198 927	519 392
Ferdigstilte ikke solgte boliger	-	-	240 161	40 585
Forskuddsfakturert	-	-	0	0
Netto	-	-	439 088	559 977

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning.

Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revideres fortløpende.



Note 9 Bankinnskudd

(alle tall i 1000)

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler	120	283	1 418	403

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	10 000	1 000	10 000 000
Sum	10 000		10 000 000

Oversikt over de største aksjonærene per 31.12.2021

	Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Napoleon Invest AS	3 261	3 261 000	33 %	33 %
T&T Holding AS	3 135	3 135 000	31 %	31 %
Wellbrukt AS	704	704 000	7 %	7 %
Wellbygg AS	2 000	2 000 000	20 %	20 %
Skule Elvevold	900	900 000	9 %	9 %
Sum	10 000	10 000 000	100 %	100 %

Note 11 Egenkapital

(alle tall i 1000)

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.	10 000	0	45 747	55 747
Årets resultat			-5 852	-5 852
Egenkapital 31.12.	10 000	0	39 895	49 895

Konsernet

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen Egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.22	10 000	-	9 421	28	19 449
Årets resultat			-44 096	-100	
Korrigerings resultatandel tilknyttet selskap			-4 854		
Egenkapital 31.12.2022	10 000	0	-39 529	-72	-29 602

Note 12 Fordringer og gjeld

(alle tall i 1000)

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld som forfaller til betaling om mer enn 5 år	-	-		258 981
Gjeld sikret ved pant	25 032	25 514	527 130	597 953

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	Selskapet	Konsernet
Aksjer i Eiendomsgruppen AS	260 415	0
Bygninger og tomt	12 202	12 800
Prosjekter i arbeid	0	439 088
Sum	272 617	451 290

I forbindelse med B & E Invest AS sitt engasjement i Handelsbanken har selskapet stilt realkausjon med sikkerhet i selskapets aksjer. Aksjenes bokførte verdi er TNOK 260 415.

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Fordringer med forfall om mer enn 1 år	0	0	28 493	11 714

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0	12 589	1 079

Andre langsiktige fordringer knytter seg til merverdikompensasjon for overføring av justeringsrett for offentlig infrastruktur.

Penneo document key: ZWVIC-MXXKW-ZOMEQ-MFMEU-T12DE-ZYVGM



Note 13 Pensjoner

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er inngått avtale om innskuddsbasert pensjonsordning for konsernets ansatte. Denne tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 14 Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Grunnet et utfordrende marked for nyboliger er det per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ferdigstilte enheter som er balanseført som varelager. I hovedsak knytter dette seg til Lønnegården Terrasse på Jesheim. Samtidig viser regnskapet negativ årsresultat siste to år og økte rentekostnader. På bakgrunn av markedsutviklingen befinner derfor konsernet seg i en utfordrende likviditetssituasjon.

Styret følger likviditetssituasjonen tett og har sammen med administrasjonen i gang flere tiltak for å styrke likviditeten på kort og lang sikt. Det er i 2024 igangsatt et nytt byggeprosjekt i Fetsund i form av Horisont trinn 1, og det jobbes med i gangsettelse av byggetrinn II av samme prosjekt. I tillegg er planlagte enheter i Langgata i Sandnes lagt ut for salg med forventet byggestart i 2024. Ved prosjektstart inngås det salgsforsikringer, som er etablert for både åpne og planlagte prosjekter per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet. Det er et pågående fokus på realisasjon av ferdigstilte enheter, hvor det er indikasjoner på bedring i markedet fremover.

For å fristille likviditet jobbes det også parallelt med mulig realisasjon av anleggsmidler på tvers av konsernet, samt inklusjon av eksterne investorer eller partnere på fremtidige byggeprosjekter. Gjennom naturlig avgang er også antall ansatte redusert i 2024. Det er samtidig dialog med eiere om mulighetene for gjennomføring av emisjon. Dersom styret og ledelsen ikke lykkes med flere av tiltakene vil det være usikkerhet knyttet til konsernets mulighet til fortsatt drift.

Note 15 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

(alle tall i 1000)

	<u>2023</u>
Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper	676 000

Oppgitt beløp over er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



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."

Larsen, Ted Erik

Styremedlem

På vegne av: B & E Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-472315

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 06:50:13 UTC



Sivertsen, Svein

Styreleder

På vegne av: B & E Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-533187

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-31 07:36:05 UTC



Elvevold, Skule

Styremedlem

På vegne av: B & E Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-492984

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 09:01:17 UTC



Gundersen, John Harry Renland

Styremedlem

På vegne av: B & E Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-450988

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-31 10:00:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYVIC-MXXXKW-70MEQ-MFMEU-T12DE-7YVGM

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>