



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 488 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGGNORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hålogalandsgata 106A
8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Henning Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		653 871	608 000
Sum inntekter		653 871	608 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		141 266	126 012
Sum kostnader		141 266	126 012
Driftsresultat		512 605	481 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98	0
Sum finansinntekter		98	0
Annen rentekostnad		452 270	366 333
Sum finanskostnader		452 270	366 333
Netto finans		-452 172	-366 333
Ordinært resultat før skattekostnad		60 434	115 655
Skattekostnad	2, 3	11 178	25 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 255	90 173
Årsresultat		49 256	90 173
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	90 347
Annen egenkapital		49 256	-174
Sum overføringer og disponeringer		49 256	90 173



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Utsatt skattefordel	2, 3	0	0
Goodwill	1	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	10 639 758	9 580 679
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		10 639 758	9 580 679
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	4	0	0
Lån til foretak i samme konsern	4	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	0	0
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 639 758	9 580 679
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	6 725	2 314
Konsernfordringer	4	0	0
Sum fordringer		6 725	2 314
Investeringer			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Obligasjonslån	8	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 680 274	7 053 403
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 543 602	845 921
Ansvarlig lånekapital	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	900 000	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Sum langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	25 176
Leverandørgjeld		871 709	31 485
Betalbar skatt	2, 3	11 178	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	115 829
Annen kortsiktig gjeld		15 971	30 815
Sum kortsiktig gjeld		898 858	203 305
Sum gjeld		10 022 734	9 002 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 652 368	9 583 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 727625

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 488 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYGGNORD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hålogalandsgata 106A
8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Henning Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.09.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.09.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 897 488 582
BYGGNORD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		653 871	608 000
Sum inntekter		653 871	608 000
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad		141 266	126 012
Sum kostnader		141 266	126 012
Driftsresultat		512 605	481 988
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98	0
Sum finansinntekter		98	0
Annen rentekostnad		452 270	366 333
Sum finanskostnader		452 270	366 333
Netto finans		-452 172	-366 333
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	2, 3	11 178	25 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		49 255	90 173
Årsresultat		49 256	90 173
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	90 347
Annen egenkapital		49 256	-174
Sum overføringer og disponeringer		49 256	90 173



Organisasjonsnr: 897 488 582
BYGGNORD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Utsatt skattefordel	2, 3	0	0
Goodwill	1	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	10 639 758	9 580 679
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		10 639 758	9 580 679

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	4	0	0
Lån til foretak i samme konsern	4	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	0	0
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler 10 639 758 9 580 679

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5	6 725	2 314
Konsernfordringer	4	0	0
Sum fordringer		6 725	2 314

Investeringer



Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	0	0
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum omløpsmidler		12 610	2 328
SUM EIENDELER		10 652 368	9 583 007
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Ikke registrert aksjekapital	7	0	0
Beholdning av egne aksjer	6, 7	0	0
Overkurs	7	0	0
Annen innskutt egenkapital	7	0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond	7	0	0
Annen egenkapital	7	529 634	480 378
Udekket tap	7	0	0
Sum opptjent egenkapital		529 634	480 378
Sum egenkapital		629 634	580 378
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	8	0	0
Utsatt skatt	2, 3	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8	0	0
Obligasjonslån	8	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 680 274	7 053 403
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 543 602	845 921
Ansvarlig lånekapital	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	900 000	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Sum langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	25 176



Leverandørgjeld		871 709	31 485
Betalbar skatt	2, 3	11 178	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	115 829
Annen kortsiktig gjeld		15 971	30 815
Sum kortsiktig gjeld		898 858	203 305
Sum gjeld		10 022 734	9 002 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 652 368	9 583 007



Organisasjonsnr: 897 488 582
BYGGNORD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt. Klassifisering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel. Anskaffelseskost Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen. Leieinntekter av fast eiendom Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter. Varige driftsmidler Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Fordringer Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap. Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer. Gjeld Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende



forskjeller og underskudd til fremføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Styret legger til grunn for fortsatt drift. Selskapet underskudd i 2023 kommer av vedlikeholdskostnader på eiendom i selskapet, som klargjøres for salg i 2023. Eiendom selges i løpet først halvår 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

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

Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9580679.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1059079.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10639758.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10639758.00	0.00

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

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Zahl Holding AS

Forretningskontor for morselskapet

Jernbanekaia, 8006 Bodø

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1461862.00	845920.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	115829.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note
8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
4814629.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
4814629.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
9580679.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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



Årsregnskap for
BYGGNORD EIENDOM AS

897 488 582

Regnskapsår
01.01.2022 - 31.12.2022



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		653 871	608 000
Sum driftsinntekter		653 871	608 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-141 266	-126 012
Sum driftskostnader		-141 266	-126 012
Driftsresultat		512 605	481 988
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		98	0
Sum finansinntekter		98	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-452 270	-366 333
Sum finanskostnader		-452 270	-366 333
Netto finans		-452 172	-366 333
Resultat før skattekostnad		60 434	115 655
Skattekostnad	2, 3	-11 178	-25 482
Årsresultat		49 256	90 173
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	90 347
Annen egenkapital		49 256	-174
Sum overføringer		49 256	90 173



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	10 639 758	9 580 679
Sum varige driftsmidler		10 639 758	9 580 679
Sum anleggsmidler		10 639 758	9 580 679
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	6 725	2 314
Sum fordringer		6 725	2 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum omløpsmidler		12 609	2 328
SUM EIENDELER		10 652 367	9 583 007



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	529 634	480 378
Sum opptjent egenkapital		529 634	480 378
Sum egenkapital		629 634	580 378
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 680 274	7 053 403
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 543 602	845 921
Øvrig langsiktig gjeld	8	900 000	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	25 176
Leverandørgjeld		871 709	31 485
Betalbar skatt	2, 3	11 178	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	115 829
Annen kortsiktig gjeld		15 971	30 815
Sum kortsiktig gjeld		898 858	203 305
Sum gjeld		10 022 733	9 002 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 652 367	9 583 007

Bodø

Bjørn Tore Zahl
styrets leder



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Styret legger til grunn for fortsatt drift. Selskapet underskudd i 2023 kommer av vedlikeholdskostnader på eiendom i selskapet, som klargjøres for salg i 2023. Eiendom selges i løpet først halvår 2023.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 580 679
Tilgang i året	1 059 079
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 639 758
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balansført verdi per 31.12.	10 639 758

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	11 178	25 482
Skattekostnad	11 178	25 482
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	60 434	115 655
Permanente forskjeller	-98	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-9 525	174
Skattepliktig inntekt	50 811	115 829
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	11 178	25 482
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-25 482
Sum betalbar skatt i balansen	11 178	0

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	-86 973	-69 578	-17 395
Gevinst- og tapskonto	39 350	31 480	7 870
Netto forskjeller	-47 623	-38 098	-9 525
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	47 623	38 098	9 525
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Zahl Holding AS



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Forretningskontor for morselskapet
Jernbanekaia, 8006 Bodø

Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 461 862	845 920

Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	115 829

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Zahl Holding AS	100	100	Ord. aksjer

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	480 378	580 378
Årsresultat	0	49 256	49 256
Egenkapital 31.12.2022	100 000	529 634	629 634

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	4 814 629
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 814 629
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	9 580 679
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



Årsregnskap for
BYGGNORD EIENDOM AS

897 488 582

Regnskapsår
01.01.2022 - 31.12.2022



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		653 871	608 000
Sum driftsinntekter		653 871	608 000
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-141 266	-126 012
Sum driftskostnader		-141 266	-126 012
Driftsresultat		512 605	481 988
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		98	0
Sum finansinntekter		98	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-452 270	-366 333
Sum finanskostnader		-452 270	-366 333
Netto finans		-452 172	-366 333
Resultat før skattekostnad		60 434	115 655
Skattekostnad	2, 3	-11 178	-25 482
Årsresultat		49 256	90 173
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	90 347
Annen egenkapital		49 256	-174
Sum overføringer		49 256	90 173



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	10 639 758	9 580 679
Sum varige driftsmidler		10 639 758	9 580 679
Sum anleggsmidler		10 639 758	9 580 679
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	6 725	2 314
Sum fordringer		6 725	2 314
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 885	14
Sum omløpsmidler		12 609	2 328
SUM EIENDELER		10 652 367	9 583 007



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Balanse pr. 31.12

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	529 634	480 378
Sum opptjent egenkapital		529 634	480 378
Sum egenkapital		629 634	580 378
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 680 274	7 053 403
Langsiktig konserngjeld	4, 8	1 543 602	845 921
Øvrig langsiktig gjeld	8	900 000	900 000
Sum annen langsiktig gjeld		9 123 876	8 799 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	25 176
Leverandørgjeld		871 709	31 485
Betalbar skatt	2, 3	11 178	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	115 829
Annen kortsiktig gjeld		15 971	30 815
Sum kortsiktig gjeld		898 858	203 305
Sum gjeld		10 022 733	9 002 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 652 367	9 583 007

Bodø

Bjørn Tore Zahl
styrets leder



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Leieinntekter av fast eiendom

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi slik som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskonteringen er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Styret legger til grunn for fortsatt drift. Selskapet underskudd i 2023 kommer av vedlikeholdskostnader på eiendom i selskapet, som klargjøres for salg i 2023. Eiendom selges i løpet først halvår 2023.



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	9 580 679
Tilgang i året	1 059 079
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 639 758
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balansført verdi per 31.12.	10 639 758

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	11 178	25 482
Skattekostnad	11 178	25 482
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	60 434	115 655
Permanente forskjeller	-98	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-9 525	174
Skattepliktig inntekt	50 811	115 829
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	11 178	25 482
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-25 482
Sum betalbar skatt i balansen	11 178	0

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	-86 973	-69 578	-17 395
Gevinst- og tapskonto	39 350	31 480	7 870
Netto forskjeller	-47 623	-38 098	-9 525
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	47 623	38 098	9 525
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2022 basert på 22 %	0	0	0

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 461 862	845 920



BYGGNORD EIENDOM AS
897 488 582

Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	115 829

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Zahl Holding AS	100	100	Ord. aksjer

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	100 000	480 378	580 378
Årsresultat	0	49 256	49 256
Egenkapital 31.12.2022	100 000	529 634	629 634

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	4 814 629
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	4 814 629
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	9 580 679
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Bjørn Tore Zahl

a2ab0964-975d-421a-ad3b-cc6930204125 - 2023-09-08 17:34:58 UTC +03:00
BankID - 3eb8c677-3eca-4888-8488-9b8ac741fb77 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8058affd-ecd9-4273-a96d-8a87693eb8ec>

 **visma sign**
www.vismasign.com