



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 351 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE KROKEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Nerstranda 9
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kurt Figenshchau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	38 191 665	
Sum inntekter		38 191 665	0
Kostnader			
Prosjektkostnad		37 589 168	
Annen driftskostnad	2, 2	0	0
Sum kostnader		37 589 168	0
Driftsresultat		602 497	0
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		602 497	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		602 497	0
Årsresultat		602 497	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	602 497	
Sum overføringer og disponeringer		602 497	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekt under utførelse	5	22 835 372	27 895 953
Sum varige driftsmidler		22 835 372	27 895 953
Sum anleggsmidler		22 835 372	27 895 953
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Opptjente, ikke fakturerte inntekter tilknyttet salg	5	38 191 665	
Sum fordringer		38 191 665	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 241	949 659
Sum omløpsmidler		38 193 905	949 659
SUM EIENDELER		61 029 277	28 845 613
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	602 497	
Sum opptjent egenkapital		602 497	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		632 497	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	33 714 560	28 207 474
Sum annen langsiktig gjeld		33 714 560	28 207 474
Sum langsiktig gjeld		33 714 560	28 207 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	24 141 181	608 139
Annen kortsiktig gjeld	7	2 541 040	
Sum kortsiktig gjeld		26 682 221	608 139
Sum gjeld		60 396 781	28 815 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 029 277	28 845 613



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 357769

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 351 787
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE KROKEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Nerstranda 9
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kurt Figenshchau
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2024



Organisasjonsnr: 923 351 787
ØVRE KROKEN UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	38 191 665	
Sum inntekter		38 191 665	0
Kostnader			
Prosjektkostnad		37 589 168	
Annen driftskostnad	2, 2	0	0
Sum kostnader		37 589 168	0
Driftsresultat		602 497	0
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		602 497	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		602 497	0
Årsresultat		602 497	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	602 497	
Sum overføringer og disponeringer		602 497	0



Organisasjonsnr: 923 351 787
ØVRE KROKEN UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Prosjekt under utførelse	5	22 835 372	27 895 953
Sum varige driftsmidler		22 835 372	27 895 953

Sum anleggsmidler		22 835 372	27 895 953
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Opptjente, ikke fakturerte inntekter tilknyttet salg	5	38 191 665	
Sum fordringer		38 191 665	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 241	949 659
--	--	-------	---------

Sum omløpsmidler		38 193 905	949 659
------------------	--	------------	---------

SUM EIENDELER		61 029 277	28 845 613
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	602 497	
Sum opptjent egenkapital		602 497	0

Sum egenkapital		632 497	30 000
-----------------	--	---------	--------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til selskap i samme konsern	7	33 714 560	28 207 474
Sum annen langsiktig gjeld		33 714 560	28 207 474



Sum langsiktig gjeld		33 714 560	28 207 474
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	24 141 181	608 139
Annen kortsiktig gjeld	7	2 541 040	
Sum kortsiktig gjeld		26 682 221	608 139
Sum gjeld		60 396 781	28 815 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 029 277	28 845 613



Organisasjonsnr: 923 351 787
ØVRE KROKEN UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30.00	1000.00	30000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bonord Eiendomsutvikling AS	30.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	30.00	100.00%	

Selskapet er et datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og styret har ikke tatt ut honorar.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Øvre Kroken Utbygging AS

Org.nr: 923 351 787

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Prosjekter under utførelse

For boligprosjekter under utførelse foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnad regnes direkte prosjektkostnader og de indirekte kostnadene som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Skattemessig vurdering/inntektsføring skjer etter fullført kontraktsmetode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte mv

Selskapet har ingen ansatte og styret har ikke tatt ut honorar.



Øvre Kroken Utbygging AS

Org.nr: 923 351 787

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	602 497
Endring i midlertidige forskjeller	-602 497
Årets skattegrunnlag	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2023
Utestående fordringer	602 497
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	602 497
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	602 497
Sum	0

Utsatt skattefordel ikke balanseført

132 549

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	30 000	0	30 000
Årsresultat	0	602 497	602 497
Egenkapital 31.12.2023	30 000	602 497	632 497

Note 5 - Prosjekter under utførelse

Selskapets boligprosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Fullføringsgrad er beregnet som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte total kostnader for prosjektet.

	2023	2022
Byggetrinn 1: Inntekter prosjekt Øvre Kroken ihht fullføringsgrad	38 191 665	0
Påløpte prosjektkostnader	-37 589 168	0
Regnskapsmessig resultat	602 497	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter inkl. i kundefordringene	38 191 665	0
Aktiverte kostnader prosjekt "Øvre Kroken" (balanseført)	22 835 372	27 895 953

Byggetrinn 1: Fullføringsgraden i prosjektet er 11,82%. Pr 31.12.23 er det solgt 34 av 51 leiligheter. Byggestart var 3. kvartal 2023 med forventet ferdigstilling 2. kvartal 2025.

Byggetrinn 2: Pr 31.12.23 er det solgt 9 av 46 leiligheter. Forventet byggestart er 1. kvartal 2025 med ferdigstilling 3. kvartal 2026.



Øvre Kroken Utbygging AS

Org.nr: 923 351 787

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bonord Eiendomsutvikling AS	30	100 %	100 %

Selskapet er et datterdatterselskap av Boligbyggelaget Nord og inngår i deres konsernregnskap. Morselskapets forretningskontor er i Strandgata 8, Tromsø og konsernregnskapet kan hentes fra www.brreg.no.

Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld til konsernselskap</i>	2023	2022
Bonord Eiendomsutvikling AS - likviditetslån langsiktig	33 714 560	28 207 474
Boligbyggelaget Nord - leverandørgjeld	11 076 617	0
Boligbyggelaget Nord - annen kortsiktig gjeld	2 541 040	0
Bonord Eiendomsutvikling AS - leverandørgjeld	6 000 000	0
Øvre Kroken Tun 1 AS - leverandørgjeld	17 410	0
Øvre Kroken Tun 2 AS - leverandørgjeld	17 388	0
Øvre Kroken Tun 3 AS - leverandørgjeld	17 401	0
Øvre Kroken Tun 4 AS - leverandørgjeld	17 390	0
Øvre Kroken Tun 5 AS - leverandørgjeld	17 416	0
Sum	<u>53 419 222</u>	<u>28 207 474</u>

Likviditetslån til Bonord Eiendomsutvikling AS renteberegnes med 5% rente.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Øvre Kroken Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Kroken Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 21 februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo document key: 1EQ50-6f11C0-TN0UU-WZ6NJ-C8TQ5-K5M6E



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-21 15:37:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEQSO-6fTTCO-TN0UJ-WZ6NJ-C8TQ5-KSMGE

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>