



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 514 905
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Erik Eide
Lysåsbakken 46
1461 LØRENSKOG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Osvald Farstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 06.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 869 927	2 220 183
Sum inntekter		1 869 927	2 220 183
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	122 795	122 182
Lønnskostnad	7	91 633	23 927
Annen driftskostnad		140 968	73 430
Sum kostnader	7	355 395	219 540
Driftsresultat		1 514 532	2 000 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 851	4 326
Sum finansinntekter		4 851	4 326
Annen rentekostnad	1	385 828	424 491
Sum finanskostnader		385 828	424 491
Netto finans		-380 978	-420 165
Ordinært resultat før skattekostnad		1 133 554	1 580 479
Skattekostnad på ordinært resultat	6	250 776	349 168
Ordinært resultat etter skattekostnad		882 778	1 231 311
Årsresultat	5	882 778	1 231 311
Totalresultat		882 778	1 231 311
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		882 778	1 231 311
Sum overføringer og disponeringer	5	882 778	1 231 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	18 528 584	6 659 053
Sum varige driftsmidler	1	18 528 584	6 659 053
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 528 584	6 659 053
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	2	130 460	28 222
Sum fordringer		130 460	28 222
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	1 085 251	3 575 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 085 251	3 575 801
Sum omløpsmidler		1 215 711	3 604 023
SUM EIENDELER		19 744 296	10 263 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		45 000	45 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital	4, 5	45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 060 983	1 178 205
Sum opptjent egenkapital		2 060 983	1 178 205
Sum egenkapital	5	2 105 983	1 223 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	585 271	334 495
Sum avsetninger for forpliktelser		585 271	334 495
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	4 400 000	4 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 400 000	4 400 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 724	9 656
Skyldige offentlige avgifter		27 475	
Annen kortsiktig gjeld	1	12 615 842	4 295 720
Sum kortsiktig gjeld		12 653 041	4 305 376
Sum gjeld		17 638 312	9 039 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 744 296	10 263 076



Resultatregnskap

BOA Eiendomsutvikling AS

	Note	2020	2019
Andre driftsinntekter	1	1 869 927	2 220 183
Sum driftsinntekter		1 869 927	2 220 183
Driftsutgifter på investeringsobjekt	1	122 795	122 182
Lønnskostnad, styrehonorar	7	91 633	23 927
Annen driftskostnad		140 968	73 430
Sum driftskostnad	7	355 395	219 540
Driftsresultat		1 514 532	2 000 644
Annen renteinntekt		4 851	4 326
Sum finansinntekter		4 851	4 326
Annen rentekostnad	1	385 828	424 491
Sum finanskostnader		385 828	424 491
Sum netto finansposter		-380 978	-420 165
Ordinært resultat før skattekostnad		1 133 554	1 580 479
Skattekostnad på ordinært resultat	6	250 776	349 168
Ordinært resultat		882 778	1 231 311
Årsresultat	5	882 778	1 231 311
Overført annen egenkapital		882 778	1 231 311
Sum disponert	5	882 778	1 231 311

**Balanse****BOA Eiendomsutvikling AS**

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler / investering			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	18 528 584	6 659 053
Sum varige driftsmidler/ investering	1	18 528 584	6 659 053
Sum anleggsmidler		18 528 584	6 659 053
Omløpsmidler			
Andre fordringer	2	130 460	28 222
Sum fordringer		130 460	28 222
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 085 251	3 575 801
Sum omløpsmidler		1 215 711	3 604 023
Sum eiendeler		19 744 296	10 263 076
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital	4, 5	45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital/ udekket tap		2 060 983	1 178 205
Sum opptjent egenkapital		2 060 983	1 178 205
Sum egenkapital	5	2 105 983	1 223 205
Gjeld			
Utsatt skatt	6	585 271	334 495
Sum avsetninger for forpliktelser		585 271	334 495
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konsern / ansvarlig lånekap.	2	4 400 000	4 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 400 000	4 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 724	9 656
Skyldige offentlige avgifter		27 475	0
Annen kortsiktig gjeld	1	12 615 842	4 295 720
Sum kortsiktig gjeld		12 653 041	4 305 376



Balanse

BOA Eiendomsutvikling AS

	Note	2020	2019
Sum gjeld		<u>17 638 312</u>	<u>9 039 871</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>19 744 296</u>	<u>10 263 076</u>

Lørenskog, 31.12.2020 / 10.03.2021
Styret for BOA Eiendomsutvikling AS

Erik Eide
styraleder

Torstein Vik
styremedlem

Anders Roestad
styremedlem

Stian Claudi Reinung
styremedlem



BOA Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet fra 1.1. til 31.12.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet består av resultat, balanse og noter for perioden 1.1. til 31.12.2020.

Selskapet er stiftet 18.09.2018 i Lørenskog og investerer / utvikler boligeiendom sentralt Østlandet.

Salgs- / Leie-inntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen utvikling av immaterielle eiendeler kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden. Utviklin av eiendom aktiveres inntil salg, så langt det kan forventes overskudd ved realisasjon / videresalg.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balansført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balansført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balansført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdi prinsippet. Verdien i balansen tilsvarende markedsverdien av investeringene pr. 31.12. Mottatte utdelinger, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til frømføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres når det forventes at den kan utnyttes innen rimelig tid.

**BOA Eiendomsutvikling AS**

Noter til regnskapet for 1.1. -31.12.

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	6 659 053	0	6 659 053
Tilgang	24 149 604	0	24 149 604
Avgang	-12 280 073	0	-12 280 073
Anskaffelseskost 31.12.2020	18 528 584	0	18 528 584
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	0	0	0
Balansført verdi 31.12.2020	18 528 584	0	18 528 584
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets gevinst	1 869 927	-	1 869 927
Årlige driftsutgifter er kostnadsført med kr	-122 795	-	-122 795
Renteutgifter kostnadsført med kr	-385 828	-	-385 828

Selskapet eier følgende bygg og tomter pr 31.12 :

Bolig, Sondrevegen 2M, Gnr: 29 / Bnr: 573, Snr 23 Oslo Kommune (solgt 8.3. 2021.)

Bolig, Frøytunveien 2, Gnr: 17 / Bnr: 64, Snr 9 Bærum Kommune (solgt 1.2. 2021.)

Pantesikkerhet med 10MNOK for kortsiktig byggelån (1 år) opptatt på 6,940MNOK.

Pantesikkerhet med 9MNOK for kortsiktig byggelån (1 år) opptatt på 5,625MNOK.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern / Nærstående selskaper**Mellomværende med selskap i samme konsern / nærstående m.v.:**

	Langsiktig ansvarlig gjeld		Kortsiktig fordring	
	2020	2019	2020	2019
Morselskaper (50/50)				
Innersvingen AS (50%)	4 400 000	4 400 000	130 460	28222
BOA Takst AS (50%)	-	-	-	-
Totalt	4 400 000	4 400 000	130 460	28 222
rentefritt lån (herav forfall 1. år)	-	0		

Note 3 Bundne midler

Selskapet hadde bundet skattetrekk / innskudd pr 31.12. kr 18.000.



BOA Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 1.1. -31.12.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 45.000 består av 45.000 aksjer à kr. 1,- .

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Innersvingen AS (66,67%)	30	66,7 %
BOA Takst AS (33,33%)	15	33,3 %
Totalt	45	100,0 %

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkap./ - udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	45 000	0	1 178 205	1 223 205
Innbetalt kapital / økning	0			0
Årets resultat (overskudd)	0	0	882 778	882 778
Avsatt til utbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2020	45 000	0	2 060 983	2 105 983

Styret og ledelsen vurderer egenkapitalen i selskapet som forsvarlig.

**BOA Eiendomsutvikling AS**

Noter til regnskapet for 1.1. -31.12.

Note 6 Skatt

Beregning av utsatt skatt / -utsatt skattefordel	2020	2019
Midlertidige forskjeller		
Gevinstkonto	2 916 859	1 776 146
Netto midlertidige forskjeller	2 916 859	1 776 146
Underskudd til fremføring	-256 533	-255 714
Ubenyttet godtgjørelse på aksjeutbytte og kreditfradrag	0	0
Grunnlag for utsatt skatt / -skattefordel	2 660 326	1 520 432
Utsatt skatt / - skattefordel	585 272	334 495
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
Utsatt skatt / -skattefordel i balansen	585 272	334 495
Utsatt skatt / - skattefordel som er balanseført	585 272	334 495
Fordeling av skattekostnaden		
	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	250 776	334 495
Skattekostnad	250 776	334 495

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Selskapet har 1 ansatt og tegnet obligatorisk tjenstepensjonsordning fra 1.1.2021.

Det er kostnadsført lønn og sosiale kostnader med kr 91.633,- i regnskapsåret.

Revisjon er valgt bort ved stiftelsen.