



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 768 548
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARDERTOPPEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 742 500	268 119 273
Leieinntekter		130 461	
Sum inntekter		30 872 961	268 119 273
Kostnader			
Vareforbruk		24 626 724	237 072 992
Ordinære avskrivninger	5		
Andre driftskostnader	4	132 486	112 160
Sum kostnader		24 759 210	237 185 152
Driftsresultat		6 113 751	30 934 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	88 565	
Annen renteinntekt		632	15 103
Sum finansinntekter		89 197	15 103
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		37 871
Annen rentekostnad	6		326 220
Sum finanskostnader			364 091
Netto finans		89 197	-348 988
Ordinært resultat før skattekostnad		6 202 949	30 585 132
Skattekostnad	5	1 364 649	6 728 728
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 838 300	23 856 404
Årsresultat		4 838 300	23 856 404
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 838 300	23 856 404
Totalresultat		4 838 300	23 856 404
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Konsernbidrag	7	4 836 000	29 439 540
Avsatt til annen egenkapital		2 300	
Overført fra annen egenkapital			-5 583 136
Sum overføringer og disponeringer		4 838 300	23 856 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	406 189	220 000
Sum immaterielle eiendeler		406 189	220 000
Eiendom	5, 7		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	205 044	
Sum finansielle anleggsmidler		205 044	
Sum anleggsmidler		611 233	220 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	5 423 140	29 773 120
Fordringer			
Fordring på konsernselskaper	7	1 646 284	
Andre kortsiktige fordringer		15 000	
Sum fordringer		1 661 284	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		911 928	11 241 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		911 928	11 241 461
Sum omløpsmidler		7 996 352	41 014 581
SUM EIENDELER		8 607 585	41 234 581
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		4 692	4 692
Sum innskutt egenkapital		34 692	34 692
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 300	
Sum opptjent egenkapital		2 300	
Sum egenkapital	2	36 992	34 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6, 7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		176 562	47 291
Betalbar skatt	6	186 838	220 062
Skyldige offentlige avgifter			2 250
Kortsiktig konserngjeld	7	6 200 000	37 743 000
Annen kortsiktig gjeld	6	2 007 193	3 187 285
Sum kortsiktig gjeld		8 570 593	41 199 888
Sum gjeld		8 570 593	41 199 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 607 585	41 234 581



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 623226

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 768 548
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARDERTOPPEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lise Kittilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 918 768 548
GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 742 500	268 119 273
Leieinntekter		130 461	
Sum inntekter		30 872 961	268 119 273
Kostnader			
Vareforbruk		24 626 724	237 072 992
Ordinære avskrivninger	5		
Andre driftskostnader	4	132 486	112 160
Sum kostnader		24 759 210	237 185 152
Driftsresultat		6 113 751	30 934 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	88 565	
Annen renteinntekt		632	15 103
Sum finansinntekter		89 197	15 103
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7		37 871
Annen rentekostnad	6		326 220
Sum finanskostnader			364 091
Netto finans		89 197	-348 988
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	6 202 949	30 585 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 364 649	6 728 728
Årsresultat		4 838 300	23 856 404
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 838 300	23 856 404
Totalresultat		4 838 300	23 856 404
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7	4 836 000	29 439 540
Avsatt til annen egenkapital		2 300	
Overført fra annen egenkapital			-5 583 136
Sum overføringer og disponeringer		4 838 300	23 856 404





Organisasjonsnr: 918 768 548
GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 406 189 220 000
Sum immaterielle eiendeler 406 189 220 000

Eiendom

5, 7

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 7 205 044
Sum finansielle
anleggsmidler 205 044

Sum anleggsmidler 611 233 220 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6 5 423 140 29 773 120

Fordringer

Fordring på
konsernselskaper 7 1 646 284
Andre kortsiktige
fordringer 15 000
Sum fordringer 1 661 284

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 911 928 11 241 461
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 911 928 11 241 461

Sum omløpsmidler 7 996 352 41 014 581

SUM EIENDELER 8 607 585 41 234 581

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 30 000 30 000
Overkurs 4 692 4 692
Sum innskutt egenkapital 34 692 34 692

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 300
Sum opptjent egenkapital 2 300



Sum egenkapital	2	36 992	34 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6, 7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		176 562	47 291
Betalbar skatt	6	186 838	220 062
Skyldige offentlige avgifter			2 250
Kortsiktig konserngjeld	7	6 200 000	37 743 000
Annen kortsiktig gjeld	6	2 007 193	3 187 285
Sum kortsiktig gjeld		8 570 593	41 199 888
Sum gjeld		8 570 593	41 199 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 607 585	41 234 581



Organisasjonsnr: 918 768 548
GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



TORÉ D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Tore D. Raasok
Støperiveien 26, Postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: tore@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. No 962 605 435 MVA

Til generalforsamlingen i Gardertoppen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Gardertoppen Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 4.838.300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

I kontorfellesskap med

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISOR

Medlem av Den norske Revisorforening



TORE D. RAASOK
STATSAUTORISERT REVISOR

Revisors beretning 2021
Gardertoppen Utvikling AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen, 08. april 2022

Tore D. Raasok
statsautorisert revisor



Gardertoppen Utvikling AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		30 742 500	268 119 273
Leieinntekter		130 461	0
Sum driftsinntekter		30 872 961	268 119 273
Driftskostnader			
Vareforbruk		24 626 724	237 072 992
Andre driftskostnader	4	132 486	112 160
Sum driftskostnader		24 759 210	237 185 152
Driftsresultat		6 113 751	30 934 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra konsernselskap	7	88 565	0
Renteinntekter		632	15 103
Rentekostnader til konsernselskap	7	0	37 871
Rentekostnader	6	0	326 220
Resultat av finansposter		89 197	-348 988
Ordinært resultat før skattekostnad		6 202 949	30 585 132
Skattekostnad	5	1 364 649	6 728 728
Årets resultat		4 838 300	23 856 404
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	7	4 836 000	29 439 540
Avsatt til annen egenkapital		2 300	0
Overført fra annen egenkapital		0	-5 583 136
Sum overføringer		4 838 300	23 856 404

Organisasjonsnummer 918 768 548





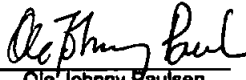
Gardertoppen Utvikling AS			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	406 189	220 000
Sum immaterielle eiendeler		406 189	220 000
Lån til konsernselskap	7	205 044	0
Sum finansielle anleggsmidler		205 044	0
Sum anleggsmidler		611 233	220 000
Omløpsmidler			
Varebeholdning/prosjekt under utførelse	6	5 423 140	29 773 120
Fordring på konsernselskaper	7	1 646 284	0
Andre kortsiktige fordringer		15 000	0
Bankinnskudd og kontanter		911 928	11 241 461
Sum omløpsmidler		7 996 352	41 014 581
Sum eiendeler		8 607 585	41 234 581

Organisasjonsnummer 918 768 548



Gardertoppen Utvikling AS			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		4 692	4 692
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 300	0
Sum egenkapital	2	36 992	34 692
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 562	47 291
Betalbar skatt	6	186 838	220 082
Skyldige offentlige avgifter		0	2 250
Gjeld til konsern	7	6 200 000	37 743 000
Annen kortsiktig gjeld	6	2 007 193	3 187 285
Sum kortsiktig gjeld		8 570 593	41 199 888
Sum egenkapital og gjeld		8 607 585	41 234 581

Lillestrøm, 08.04.2022

 Ronny Engestrømen styreleder	 Lise Kittilsen styremedlem	 Ole Johnny Paulsen styremedlem
--	--	--

Organisasjonsnummer 918 768 548



GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

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

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Vurderingsregler :

Prosjekt under utførelse består av tomte og prosjektkostnader som aktiveres i planleggings og anleggsperioden frem til alle enhetene er solgt

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Varige driftsmidler aktiveres og avskrives dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære(/saldo) avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Avskrivningssatsene er gjengitt i note.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 2 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Innskutt ek	Annen ek.	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	4 692	0	4 692
Årets resultat		0	4 838 300	4 838 300
Avgitt konsernbidrag		0	-4 836 000	-4 836 000
Egenkapital 31.12.	30 000	4 692	2 300	36 992

NOTE 3 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapets aksjekapital er på 30.000 bestående av 30.000 aksjer a kr. 1.

Aksjene eies pr. 31.12 av:	ØIE Utbygging AS	30000	100 %
	Representert med styret		
Konsernregnskap utarbeides av	ØIE Prosjektutvikling AS		



GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 4 YTELSER TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Det er ingen ansatte i selskapet

Krav til opplysning om lønn og ytelser til ledende personer er opphørt for små selskaper

NOTE 5 SPESIFIKASJON AV MIDLERTIDIGE FORSKJELLER OG BEREGNING AV SKATTER OG UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

Midlertidige forskjeller oppstår da skattelovens vurderingsregler ofte avviker fra regnskapslovens regler. Dette fører til forskjellig periodisering av inntekter og kostnader, og det beregnes 22% utsatt skatt på netto positive midlertidige forskjeller.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	2021	2020	Endring
Avsatt garantikostnad	-1 846 314	-1 000 000	-846 314
Aktiverte byggelånsrenter	0	0	0
Ligningsmessig underskudd	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-1 846 314	-1 000 000	-846 314
Utsatt skatt/fordel 22%	406 189	220 000	

Forskjell mellom resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag:

	2021	2020
Resultat før skattekostnad:	6 202 949	30 585 132
Sum permanente forskjeller:	0	0
Sum endring midlertidige forskjeller	846 314	8 158 151
Avgitt/mottatt konsernbidrag	-6 200 000	-37 743 000
Fremf.bart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag:	849 263	1 000 283

Skattekostnaden i regnskapet består av:

Betalbar skatt	186 838	220 062
Beregnet skatt på konsernbidrag	1 364 000	8 303 460
Endring utsatt skatt	-186 189	-1 794 794
Sum bokført skattekostnad	1 364 649	6 728 728

Betalbar skatt i balansen består av:

22% av årets skattepliktige inntekt	186 838	220 062
Betalbar skatt	186 838	220 062



GARDERTOPPEN UTVIKLING AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 6 PROSJEKT UNDER UTFØRELSE / KONVERTIBLE LÅN / GARANTIER

Selskapet drift er utvikling og salg av boliger.

Salg av boligene blir inntektsført ved overlevering til kjøper

Dette betyr at kostnader knyttet til prosjektet aktiveres som prosjekt u utførelse og innbetaling av depositum blir bokført som forskudd fra kunder. Det er ved overlevering til kjøper at inntekter og kostnader knyttet til overleverte enheter bokføres i resultatregnskapet.

Foreløpig er det kostnader knyttet til prosjektet som blir aktivert i balansen, samt innbetaling av depositum fra selgere som gjeldsføres.

I 2020 og 2021 er de fleste boligene solgt og overlevert.

Gjenstående usolgte boliger pr 31.12. fremkommer som varebeholdning

	2021	2020
Varebeholdning/prosjekt under utførelse		
Varebeholdning/aktiverte kostnader med lang tilvirkningstid	5 423 140	29 773 120
	<u>5 423 140</u>	<u>29 773 120</u>
Gjeld		
Avsetning til garantier i garantiperioden	-1 846 315	-1 942 384
Sum	<u>-1 846 315</u>	<u>-1 942 384</u>

Garantier knyttet til prosjekt er forsikret gjennom IAM Insuranse AS

Resterende forsikret garantiansvar 31.12.21 14 355 000

Morselskapet ØIE Utbygging AS har stilt selvskyldnerkausjon for garantibeløp

NOTE 7 NÆRSTÅENDE

	Fordring	Gjeld	Konsernbidrag
Lån Skoglyfjellet Sør AS	205 044		
Mellomregning ØIE Utbygging AS	1 646 284	-5 235 100	5 235 100
Mellomregning Øvre Grønlivei AS		-964 900	964 900
Skatteeffekt av konsernbidrag			1 151 722
Netto avsatt konsernbidrag			4 083 378
Konsernrenter mottatt	88 565		

ØIE Eiendomsutvikling AS leverer tjenester knyttet til prosjektet til markedspriser.

Sum leverte tjenester i 2021 var kr. 100.066 inkl mva