



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 445 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sigvart Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	110 628	137 946
Sum kostnader		110 628	137 946
Driftsresultat		-110 628	-137 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap	3	7 600 948	36 079 631
Sum finansinntekter		7 600 948	36 079 631
Netto finans		7 600 948	36 079 631
Ordinært resultat før skattekostnad		7 490 320	35 941 685
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-24 338	-30 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 514 658	35 972 033
Årsresultat		7 514 658	35 972 033
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	7 514 658	35 972 033
Sum overføringer og disponeringer		7 514 658	35 972 033



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	3	305 000	2 456 974
Lån til foretak i samme konsern	6	43 851 923	43 851 923
Sum finansielle anleggsmidler		44 156 923	46 308 897
Sum anleggsmidler		44 156 923	46 308 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 8	268 497 496	127 663 506
Fordringer			
Andre fordringer	6	9 757 213	2 758 941
Sum fordringer		9 757 213	2 758 941
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 206 726	2 354 640
Sum omløpsmidler		281 461 435	132 777 087
SUM EIENDELER		325 618 358	179 085 984
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	114 000	114 000
Overkurs	5	757 185	757 185
Annen innskutt egenkapital	5	3 527 783	3 527 783
Sum innskutt egenkapital		4 398 968	4 398 968



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	42 759 320	35 244 662
Sum opptjent egenkapital		42 759 320	35 244 662
Sum egenkapital		47 158 288	39 643 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 045 455	2 069 793
Sum avsetninger for forpliktelser		2 045 455	2 069 793
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 622 753	7 609 218
Sum annen langsiktig gjeld		5 622 753	7 609 218
Sum langsiktig gjeld		7 668 208	9 679 011
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	230 096 128	87 504 521
Leverandørgjeld	6	5 825 858	10 785 072
Skyldige offentlige avgifter		64 876	53 750
Forskudd fra kunder	6	34 805 000	31 420 000
Sum kortsiktig gjeld		270 791 862	129 763 343
Sum gjeld		278 460 070	139 442 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 618 358	179 085 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639304

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 445 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS
Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Sigvart Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.02.2024

Revisjon

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 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, 17.07.2024

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: 992 445 300
BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	110 628	137 946
Sum kostnader		110 628	137 946
Driftsresultat		-110 628	-137 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap	3	7 600 948	36 079 631
Sum finansinntekter		7 600 948	36 079 631
Netto finans		7 600 948	36 079 631
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-24 338	-30 348
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 514 658	35 972 033
Årsresultat		7 514 658	35 972 033
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	7 514 658	35 972 033
Sum overføringer og disponeringer		7 514 658	35 972 033



Organisasjonsnr: 992 445 300
BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		0	
Investering i annet foretak i samme konsern	3	305 000	2 456 974
Lån til foretak i samme konsern	6	43 851 923	43 851 923
Sum finansielle anleggsmidler		44 156 923	46 308 897
Sum anleggsmidler		44 156 923	46 308 897

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7, 8	268 497 496	127 663 506
-----------	------	-------------	-------------

Fordringer

Andre fordringer	6	9 757 213	2 758 941
Sum fordringer		9 757 213	2 758 941

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 206 726	2 354 640
---	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

281 461 435 132 777 087

SUM EIENDELER

325 618 358 179 085 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	114 000	114 000
Overkurs	5	757 185	757 185
Annen innskutt egenkapital	5	3 527 783	3 527 783
Sum innskutt egenkapital		4 398 968	4 398 968

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	42 759 320	35 244 662
Sum opptjent egenkapital		42 759 320	35 244 662

Sum egenkapital

47 158 288 39 643 630



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 045 455	2 069 793
Sum avsetninger for forpliktelses		2 045 455	2 069 793
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 622 753	7 609 218
Sum annen langsiktig gjeld		5 622 753	7 609 218
Sum langsiktig gjeld		7 668 208	9 679 011
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	230 096 128	87 504 521
Leverandørgjeld	6	5 825 858	10 785 072
Skyldige offentlige avgifter		64 876	53 750
Forskudd fra kunder	6	34 805 000	31 420 000
Sum kortsiktig gjeld		270 791 862	129 763 343
Sum gjeld		278 460 070	139 442 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		325 618 358	179 085 984



Organisasjonsnr: 992 445 300
BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1140.00	114000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Bolig AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i selskapet. Godtgjørelse til revisor utgjorde NOK 57 250 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

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

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: NVYQK-L8KIL-T2Q0C-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>110 628</u>	<u>137 946</u>
Driftsresultat		<u>-110 628</u>	<u>-137 946</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap	3	<u>0</u>	<u>36 079 631</u>
Netto finansposter		<u>0</u>	<u>36 079 631</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-110 628</u>	<u>35 941 685</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-24 338</u>	<u>-30 348</u>
Årsresultat		<u>-86 290</u>	<u>35 972 033</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	<u>-86 290</u>	<u>35 972 033</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NVYQK-L8KIL-TZQOC-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern	3	2 456 974	2 456 974
Lån til foretak i samme konsern	6	43 851 923	43 851 923
Sum finansielle anleggsmidler		<u>46 308 897</u>	<u>46 308 897</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 308 897</u>	<u>46 308 897</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter i arbeid	7, 8	<u>268 497 496</u>	<u>127 663 506</u>
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	6	<u>4 291</u>	<u>2 758 941</u>
Sum fordringer		<u>4 291</u>	<u>2 758 941</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 206 726</u>	<u>2 354 640</u>
Sum omløpsmidler		<u>271 708 513</u>	<u>132 777 087</u>
Sum eiendeler		<u>318 017 410</u>	<u>179 085 984</u>

Penneo Dokumentnøkkel: NVVQK-L8KIL-TZQOC-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	114 000	114 000
Overkurs	5	757 185	757 185
Annen innskutt egenkapital	5	3 527 783	3 527 783
Sum innskutt egenkapital		<u>4 398 968</u>	<u>4 398 968</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	35 158 372	35 244 662
Sum opptjent egenkapital		<u>35 158 372</u>	<u>35 244 662</u>
Sum egenkapital		<u>39 557 340</u>	<u>39 643 630</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 045 455	2 069 793
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 045 455</u>	<u>2 069 793</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	5 622 753	7 609 218
Sum annen langsiktig gjeld		<u>5 622 753</u>	<u>7 609 218</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	230 096 128	87 504 521
Leverandørgjeld		5 825 858	10 785 072
Skyldige offentlige avgifter		64 876	53 750
Forskudd fra kunder		34 805 000	31 420 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>270 791 862</u>	<u>129 763 343</u>
Sum gjeld		<u>278 460 070</u>	<u>139 442 354</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>318 017 410</u>	<u>179 085 984</u>

31. desember 2023
Billingstad, 19. februar 2024

Lasse Skjelbred
styreleder

Sigvart Tinney Rasmussen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: NVVQK-L8KIL-TZQOQ-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene/andelene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering.

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.

Prosjekter i arbeid

Prosjekt under utførelse i egen regi er ført som omløpsmiddel i balansen. Prosjektene er vurdert til anskaffelseskost eller til virkelig verdi dersom denne er lavere.

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.



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

Godtgjørelse til revisor utgjorde NOK 57 250 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

Note 3 - Datterselskap

Investeringer i annet foretak i samme konsern gjelder etableringen av Bankløkka Borettslag gjennomført i 2022.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-24 338	1 680 516
- herav ført direkte i balansen	0	-1 710 864
Årets totale skattekostnad	<u>-24 338</u>	<u>-30 348</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2023	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-110 628	35 941 685
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-36 079 631
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-13 870 675</u>	<u>-4 897 838</u>
Alminnelig inntekt	-13 981 303	-5 035 784
Mottatt konsernbidrag	0	2 758 941
Ytet konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-2 758 941</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-13 981 303</u>	<u>-5 035 784</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	 2023	 2022
Varebeholdning	31 593 128	18 542 083
Gevinst- og tapskonto	<u>-3 278 520</u>	<u>-4 098 150</u>
Sum	<u>28 314 608</u>	<u>14 443 933</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-19 017 087</u>	<u>-5 035 784</u>
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>9 297 521</u>	<u>9 408 149</u>
 Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	2 045 455	2 069 793

Penneo Dokumentnøkkel: NVVQK-L8KIL-TZQOQ-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Bankløgka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	114 000	757 185	3 527 783	35 244 662	39 643 630
Årsresultat	0	0	0	-86 290	-86 290
Egenkapital 31.12.	114 000	757 185	3 527 783	35 158 372	39 557 340

Note 6 - Mellomværende med konsernselskaper og andre nærstående

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	43 851 923	43 851 923
Konsernbidrag	0	2 758 941
Sum	43 851 923	46 610 864
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til aksjonær	5 622 753	7 609 218

Note 7 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Byggekostnader	268 497 496	127 663 506

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 096 128	87 504 521
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Prosjekter i arbeid	268 497 496	127 663 506

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 140	114 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	100	100 %	100 %



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."

Sigvart Tinney Rasmussen

Styremedlem

På vegne av: Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Serienummer: UN:NO-9578-5990-4-3396652

IP: 62.101.xxx.xxx

2024-02-19 15:07:36 UTC



Lasse Skjelbred

Styreleder

På vegne av: Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-878047

IP: 81.166.xxx.xxx

2024-02-20 08:02:26 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: NVYQK-18KIL-TZQQQ-D0ZGH-CYXGW-75EXY



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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 Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankløkka Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31.12. 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 31.12. 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.

Drammen, 22. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: ZLKH7-6F7A8-85F8X-IEUX6-LABSG-CYGCB



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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-22 13:19:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLKH7-6F7A8-85F8X-IEUX6-LABSG-CYGCB

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>



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Selskapet er konsolidert inn i konsernregnskapet til Conceptor Bolig AS.

Datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene/andelene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering.

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.

Prosjekter i arbeid

Prosjekt under utførelse i egen regi er ført som omløpsmiddel i balansen. Prosjektene er vurdert til anskaffelseskost eller til virkelig verdi dersom denne er lavere.

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.



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

Godtgjørelse til revisor utgjorde NOK 57 250 inkl. mva. i regnskapsåret 2023.

Note 3 - Datterselskap

Investeringer i annet foretak i samme konsern gjelder etableringen av Bankløkka Borettslag gjennomført i 2022. Inntekt på investering i datterselskap er mottatt konsernbidrag.

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Endring utsatt skatt	-24 338	1 680 516
- herav ført direkte i balansen	0	-1 710 864
Årets totale skattekostnad	<u>-24 338</u>	<u>-30 348</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-110 628	35 941 685
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-36 079 631
Endring i midlertidige forskjeller	-13 870 675	-4 897 838
Alminnelig inntekt	-13 981 303	-5 035 784
Mottatt konsernbidrag	0	2 758 941
Ytet konsernbidrag	0	-2 758 941
Årets skattegrunnlag	<u>-13 981 303</u>	<u>-5 035 784</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2023	2022
Varebeholdning	31 593 128	18 542 083
Gevinst- og tapskonto	-3 278 520	-4 098 150
Sum	<u>28 314 608</u>	<u>14 443 933</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-19 017 087	-5 035 784
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>9 297 521</u>	<u>9 408 149</u>
Utsatt skatt/skattefordel (22 %)	2 045 455	2 069 793



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	114 000	757 185	3 527 783	35 244 662	39 643 630
Årsresultat	0	0	0	7 514 658	7 514 658
Egenkapital 31.12.	114 000	757 185	3 527 783	42 759 320	47 158 288

Note 6 - Mellomværende med konsernselskaper og andre nærstående

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	43 851 923	43 851 923
Konsernbidrag	9 752 922	2 758 941
Sum	53 604 845	46 610 864
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til aksjonær	5 622 753	7 609 218

Note 7 - Prosjekter i arbeid

	2023	2022
Byggekostnader	268 497 496	127 663 506

Note 8 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	230 096 128	87 504 521
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Prosjekter i arbeid	268 497 496	127 663 506

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 140	114 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Conceptor Bolig AS	100	100 %	100 %



Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023