



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 630 236
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 012 042	
Sum inntekter		1 012 042	
Kostnader			
Annen driftskostnad		450 117	
Annen driftskostnad	1	338 861	
Sum kostnader		788 978	
Driftsresultat		223 064	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 824	
Sum finansinntekter		9 824	
Annen finanskostnad		349 414	
Rentekostnader i samme konsern	2	223 501	
Sum finanskostnader		572 915	
Netto finans		-563 091	
Ordinært resultat før skattekostnad		-340 027	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-74 806	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-265 221	0
Årsresultat	4	-265 221	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	281 815	
Sum immaterielle eiendeler		281 815	
Sum anleggsmidler		281 815	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektkostnader		36 873 003	
Sum varer		36 873 003	
Fordringer			
Kundefordringer		81 765	
Sum fordringer		81 765	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 735	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 735	
Sum omløpsmidler		37 631 503	0
SUM EIENDELER		37 913 318	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		330 791	
Sum opptjent egenkapital		-330 791	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	4	669 209	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	19 800 000	
Ansvarlig lånekapital	2	16 870 657	
Sum annen langsiktig gjeld		36 670 657	
Sum langsiktig gjeld		36 670 657	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 965	
Annen kortsiktig gjeld	2	560 488	
Sum kortsiktig gjeld		573 453	
Sum gjeld		37 244 110	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 913 319	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		19 800 000	



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516106

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 630 236
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Johnny Brevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 012 042	
Sum inntekter		1 012 042	
Kostnader			
Annen driftskostnad		450 117	
Annen driftskostnad	1	338 861	
Sum kostnader		788 978	
Driftsresultat		223 064	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		9 824	
Sum finansinntekter		9 824	
Annen finanskostnad		349 414	
Rentekostnader i samme konsern	2	223 501	
Sum finanskostnader		572 915	
Netto finans		-563 091	
Ordinært resultat før skattekostnad		-340 027	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-74 806	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-265 221	0
Årsresultat	4	-265 221	0



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	281 815	
Sum immaterielle eiendeler		281 815	
Sum anleggsmidler		281 815	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjektkostnader		36 873 003	
Sum varer		36 873 003	
Fordringer			
Kundefordringer		81 765	
Sum fordringer		81 765	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 735	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 735	
Sum omløpsmidler		37 631 503	0
SUM EIENDELER		37 913 318	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 000 000	
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		330 791	
Sum opptjent egenkapital		-330 791	
Sum egenkapital	4	669 209	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	19 800 000	
Ansvarlig lånekapital	2	16 870 657	



Sum annen langsiktig gjeld	36 670 657	
Sum langsiktig gjeld	36 670 657	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 965	
Annen kortsiktig gjeld	2 560 488	
Sum kortsiktig gjeld	573 453	
Sum gjeld	37 244 110	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 913 319	0
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	19 800 000	



Organisasjonsnr: 986 630 236
EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Eika Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eika Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 265 221. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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.

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Lillestrøm, 19. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/19/2024 19:55:04

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

2023

2022

DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Driftsinntekter

Leieinntekter 1 012 042 955 246

Sum inntekter 1 012 042 955 246

Driftskostnader

Fremmede tjenester 1 338 861 426 503

Annen driftskostnad 450 117 433 274

Sum kostnader 788 978 859 777

DRIFTSRESULTAT 223 064 95 469

FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER

Renteinntekter 9 824 8 358

Rentekostnad i selskap i samme konsern 2 -223 501 -193 435

Rentekostnad -349 414 -216 856

Netto finansinntekter/kostnader -563 091 -401 933

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD -340 027 -306 464

Skatter 3 -74 806 -67 422


RESULTAT -265 221 -239 042


Overført til:


Annen egenkapital -173 469

Udekket tap 4 -265 221 -65 573

 BankID Signing
Geir Opedal
2024-03-19

 BankID Signing
Ronny Engebretsen
2024-03-19

 BankID Signing
Johnny Brevik
2024-03-19

 BankID Signing
Ole Johnny Paulsen
2024-03-19



EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE PR.	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
<i>Immaterielle eiendeler</i>		
Utsatt skattefordel	3 281 815	207 009
Sum anleggsmidler	281 815	207 009
Omløpsmidler		
Aksjer i tilknyttet selskap	0	4 000
Prosjektkostnader	36 873 003	35 727 245
Forskuddsbetalte kostnader	0	18 002
Andre kortsiktige fordringer	81 765	15 737
Bankinnskudd	676 735	520 890
Sum omløpsmidler	37 631 503	36 285 874
SUM EIENDELER	37 913 318	36 492 883
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
<i>Innskutt egenkapital:</i>		
Aksjekapital (100 aksjer à 10.000,-)	1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital:</i>		
Annen egenkapital		
Udekket tap	-330 791	-65 573
Sum egenkapital	4 669 209	934 427
Gjeld		
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Utsatt skatt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 19 800 000	19 800 000
Ansvarlig lånekapital	2 16 870 657	15 214 969
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld	12 965	64 196
Betalbar skatt	0	0
Annen kortsiktig gjeld	2 560 488	479 291
Sum gjeld	37 244 110	35 558 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 913 318	36 492 883
Pantstillelser	19 800 000	19 800 000

Lillestrøm, 01.03.2024
I styret for Eika Eiendomsutvikling AS

Johnny Brevik
styreleder

Geir Opedal
styremedlem

Ronny Engebretsen
daglig leder/ styremedlem

Ole Johnny Paulsen
styremedlem



BankID Signering
Geir Opedal
2024-03-19

BankID Signering
Ronny Engebretsen
2024-03-19

BankID Signering
Johnny Brevik
2024-03-19

BankID Signering
Ole Johnny Paulsen
2024-03-19

Noter 2023

EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld opptakskost.

Beholdning av prosjekter i egen regi.

Beholdning av prosjekter i egen regi er bokført til anskaffelseskost.

Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter.

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag, eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag/sameie ennå ikke er stiftet eller der Eika Eiendomsutvikling AS selv skal være den balanseføres til fremtidige eier.

Driftsinntekter

Leieinntektene inntektsføres i takt med leieperioden.

Tjenester faktureres etter hvert som de leveres.

Skatt

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. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

NOTE 1 - Lønn, ansatte, godtgjørelser

Det er ingen ansatte i selskapet og herav ingen lønnsforpliktelse.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning i hht. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Revisjonshonoraret utgjør kr 20 984,- inkl.mva.

NOTE 2- Pantstillelser / Gjeld

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 19.800.000.


Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 36 873 003

Ansvarlig lån fra eierne


	Lånesaldo	Renter for 2023
BORI Utbygging AS	9 121 099	223 502
ØIE Utbygging AS	7 422 898	179 124
Contest Invest AS	326 659	7 492
SUM	16 870 657	410 118



 BankID Signing
Geir Opedal
2024-03-19

 BankID Signing
Ronny Engebretsen
2024-03-19

 BankID Signing
Johnny Brevik
2024-03-19

 BankID Signing
Ole Johnny Paulsen
2024-03-19

Noter 2023

EIKA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTE 3 - SKATT

	2023	2022	
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	74 806	67 442	
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	74 806	67 442	
Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:			
Ordinært resultat før skattekostnad	-340 027	-306 464	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-1 445 758	-696 446	
Sum underskudd fra tidligere år	-9 159 702	-8 156 792	
Sum underskudd til fremføring	-10 945 487	-9 159 702	
Betalbar skatt	0	0	
Spesifikasjon for grunnlag utsatt skatt			
	2023	2022	Endring
Forskjeller som utlignes:			
Prosjekt	9 664 512	8 518 754	-1 145 758
Fordringer	0	-300 000	-300 000
Underskudd til fremføring	-10 945 487	-9 159 702	1 785 785
Sum grunnlag for utsatt skattefordel	-1 280 975	-940 948	340 027
Utsatt skattefordel 22%	281 816	207 009	74 806

NOTE 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	SUM
Per 01.01.23	1 000 000	0	-65 573	934 427
Årets resultat	0	0	-265 221	-265 221
Per 31.12.23	1 000 000	0	-330 791	669 209