



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 604  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BYGGUTVIKLING ØST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Gudbrandsdalsvegen 194  
2619 LILLEHAMMER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Ole Rånnerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 30.10.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 756	16 442
Annen driftsinntekt		203 433	212 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>210 189</b>	<b>228 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	448 744	40 049
Annen driftskostnad	4	-3 234 040	5 087 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>-2 785 296</b>	<b>5 127 701</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 995 485</b>	<b>-4 898 768</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		490 000	
Annen renteinntekt		2 612	1 888
Annen finansinntekt		3 626 909	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		45 494	117 793
Annen finanskostnad		4 891 600	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-817 573</b>	<b>-115 905</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	6	<b>2 177 912</b>	<b>-5 014 673</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 177 912</b>	<b>-5 014 673</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 177 912</b>	<b>-5 014 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 177 912</b>	<b>-5 014 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	3	3 500 000	6 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	-1 322 088	-11 014 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 177 912</b>	<b>-5 014 673</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			2 607 198
Sum varige driftsmidler		0	2 607 198
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	71 400	100 800
Sum finansielle anleggsmidler		71 400	100 800
Sum anleggsmidler		71 400	2 707 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 752	4 752
Andre fordringer		26 129	4 919 536
Konsernfordringer	2		120 813
Sum fordringer		30 881	5 045 101
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 215 969	3 665 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 215 969	3 665 526
Sum omløpsmidler		5 246 850	8 710 627
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 318 250</b>	<b>11 418 625</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,5	670 000	670 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>670 000</b>	<b>670 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	1 096 803	2 418 890
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 096 803</b>	<b>2 418 890</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 766 803</b>	<b>3 088 890</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			2 320 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 320 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 812	9 734
Skyldige offentlige avgifter		6 010	
Utbytte	3	3 500 000	6 000 000
Annen kortsiktig gjeld		42 625	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 551 447</b>	<b>6 009 734</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 551 447</b>	<b>8 329 734</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 318 250</b>	<b>11 418 625</b>



## Noter til regnskapet 31.12.2018

### Byggutvikling Øst Eiendom AS

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

##### **Fortsatt drift**

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

##### **Omløpsmidler/kortsiktig gjeld**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### **Anleggsmidler**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

##### **Fordringer**

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

##### **Utsatt skatt/skattefordel**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk og valgadgangen for små foretak.

##### **Konsern**

Selskapet er morselskap i konsern gjennom 70 % eierandel i hhv. Tønseth Bolig AS, Tønseth Bolig 2 AS og Tulipanhagen Bolig AS. På grunn av særregler for små foretak settes det ikke opp konsernregnskap.

Datterselskap er vurdert etter kostmetoden i regnskapet. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt i det året utbytte er fastsatt.

#### Note 2 - Fordringer på selskap i samme konsern

Mellomregn. Tønseth Bolig AS	100 000
Mellomregn. Tønseth Bolig 2 AS	1 302 622
	<u>1 402 622</u>

Fordringene er usikre og avsatt som tap på fordringer.

**Organisasjonsnummer 991478604**

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



## Noter til regnskapet 31.12.2018

### Byggutvikling Øst Eiendom AS

#### Note 3 - Endring egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2018	670 000	2 418 890	3 088 890
Årets resultat	0	2 177 912	2 177 912
Avsatt utbytte		-3 500 000	-3 500 000
<b>Egenkapital pr. 31.12.2018</b>	<b>670 000</b>	<b>1 096 803</b>	<b>1 766 803</b>

#### Note 4 - Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2018	2017
Lønn	393 290	35 100
Arbeidsgiveravgift	55 454	4 949
Sum lønnskostnader	<b>448 744</b>	<b>40 049</b>
<b>Daglig leder</b>		
Lønn	<b>81 505</b>	<b>0</b>
<b>Styreleder</b>		
Lønn	<b>42 325</b>	<b>40 049</b>

Selskapet har ikke etablert avtale om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2018 utgjør kr. 48.438,- inkl. mva.

#### Note 5 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital fordeler seg på 100 aksjer pålydende kr 6.700,-. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er:	Antall
Romsås Prosjekt AS	35
Rønneseter Prosjekt AS	35
Jøingsli Prosjekt AS	15
Pettersen Prosjekt AS	15
<b>Sum</b>	<b>100</b>

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



## Noter til regnskapet 31.12.2018

### Byggutvikling Øst Eiendom AS

#### Note 6 - Skatter

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt.

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	2 177 912	-5 014 673
Endring i midlertidige forskjeller	-3 488 979	4 891 600
Permanente forskjeller	841 914	0
<b>Skattemessig resultat før fremførbart underskudd</b>	<b>-469 153</b>	<b>-123 073</b>
Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
<b>Skattemessig resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arets skattekostnad</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til

	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Omløpsmidler	-1 402 621	-4 891 600	3 488 979
Anleggsmidler	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-1 402 621</b>	<b>-4 891 600</b>	<b>3 488 979</b>
Underskudd til fremføring	1 452 926	983 773	469 153
<b>Sum grunnlag utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-2 855 547</b>	<b>-5 875 373</b>	<b>3 958 132</b>
<b>Utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-628 220</b>	<b>-1 351 336</b>	<b>723 115</b>
Skattesats	22	23	

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

#### Note 7 - Garantier

	2 018	2 017
Selskapet har stilt bankgarantier på til sammen	392 500	392 500
Gjelder byggherregaranti.		

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Kantall AS - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2018

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 8 - Aksjer i datterselskap

	Eierandel	Anskaffet Tidspunkt	Egenkap	Resultat	Fordr. + Gjeld -
Tønseth Bolig AS	70 %	2 012	-606	-57 413	100 000
Tulipanhagen Bolig AS	70 %	2 014	467 950	-338 004	0
Tønseth Bolig 2 AS	70 %	2 014	-1 385 113	-1 244 608	1 302 622

Aksjer i to datterselskap er realisert i 2018. Dette gjelder:

	Gevinst+/tap-
Tønseth Handel AS	3 626 909
Byggutvikling Øst AS	-4 891 600



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Storgt. 132, NO-2615 Lillehammer  
Postboks 324, NO-2602 Lillehammer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax: +47 61 27 01 01  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Byggutvikling Øst Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revisert årsregnskapet for Byggutvikling Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- » identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Lillehammer, 28. juni 2019  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tone Granli  
statsautorisert revisor

Periode Dokumentnr: Y01YQ-PHSSH-EPJOU-KLME-BTGTX-WK37



## 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."

### Tone Granli

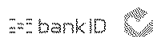
Statsautorisert revisor

På vegne av: Ey

Serienummer: 9578-5999-4-1258309

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-06-28 08:06:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y01YQ-PH55FH-EPJGU-KLME-0TGTX-WX57I

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/validate>