



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 331 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftdahls vei 5C
0681 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jo Folke Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		49 375 159	43 450 000
Sum inntekter		49 375 159	43 450 000
Kostnader			
Varekostnad		49 305 628	39 871 822
Annen driftskostnad		921 752	1 303 188
Sum kostnader		50 227 380	41 175 010
Driftsresultat		-852 221	2 274 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 631	8 194
Annen finansinntekt			425 444
Sum finansinntekter		20 631	433 638
Annen rentekostnad		3 018 422	2 216 607
Sum finanskostnader		3 018 422	2 216 607
Netto finans		-2 997 792	-1 782 969
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 850 013	492 021
Skattekostnad på ordinært resultat	2		275 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 850 013	216 674
Årsresultat		-3 850 013	216 674
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 850 013	216 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	-3 850 013	216 674
Sum overføringer og disponeringer		-3 850 013	216 674



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	672 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	665 387	665 387
Andre langsiktige fordringer	6	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	1 438 018
Sum anleggsmidler		1 438 018	1 438 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	7,8	32 958 531	38 795 472
Sum varer		32 958 531	38 795 472
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	148 129	164 884
Sum fordringer		148 129	164 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 957	2 757 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 957	2 757 273
Sum omløpsmidler		34 902 617	41 717 628
SUM EIENDELER		36 340 635	43 155 646
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 490 524	5 340 537
Sum opptjent egenkapital		1 490 524	5 340 537
Sum egenkapital		1 520 524	5 370 537
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 625 000	28 427 756
Leverandørgjeld		733 710	1 846 231
Betalbar skatt	2		275 347
Annen kortsiktig gjeld	9,11	19 461 402	7 235 774
Sum kortsiktig gjeld		34 820 111	37 785 109
Sum gjeld		34 820 111	37 785 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 340 635	43 155 646



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 481634

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 331 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftdahls vei 5C
0681 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jo Folke Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		49 375 159	43 450 000
Sum inntekter		49 375 159	43 450 000
Kostnader			
Varekostnad		49 305 628	39 871 822
Annen driftskostnad		921 752	1 303 188
Sum kostnader		50 227 380	41 175 010
Driftsresultat		-852 221	2 274 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 631	8 194
Annen finansinntekt			425 444
Sum finansinntekter		20 631	433 638
Annen rentekostnad		3 018 422	2 216 607
Sum finanskostnader		3 018 422	2 216 607
Netto finans		-2 997 792	-1 782 969
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 850 013	492 021
Skattekostnad på ordinært resultat	2		275 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 850 013	216 674
Årsresultat		-3 850 013	216 674
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 850 013	216 674
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	-3 850 013	216 674
Sum overføringer og disponeringer		-3 850 013	216 674



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	672 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	665 387	665 387
Andre langsiktige fordringer	6	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	1 438 018
Sum anleggsmidler		1 438 018	1 438 018

Omløpsmidler

Varer

Varer	7,8	32 958 531	38 795 472
Sum varer		32 958 531	38 795 472

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	9	148 129	164 884
Sum fordringer		148 129	164 884

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 795 957	2 757 273
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 795 957	2 757 273

Sum omløpsmidler **34 902 617** **41 717 628**

SUM EIENDELER **36 340 635** **43 155 646**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3,10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	1 490 524	5 340 537
-------------------	---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		1 490 524	5 340 537
Sum egenkapital		1 520 524	5 370 537
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	14 625 000	28 427 756
Leverandørgjeld		733 710	1 846 231
Betalbar skatt	2		275 347
Annen kortsiktig gjeld	9,11	19 461 402	7 235 774
Sum kortsiktig gjeld		34 820 111	37 785 109
Sum gjeld		34 820 111	37 785 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 340 635	43 155 646



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Grefsen Boligutvikling AS**

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		49 375 159	43 450 000
Sum driftsinntekter		49 375 159	43 450 000
Driftskostnader			
Varekostnad		49 305 628	39 871 822
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		921 752	1 303 188
Sum driftskostnader		50 227 380	41 175 010
DRIFTSRESULTAT		(852 221)	2 274 990
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		20 631	8 194
Annen finansinntekt		0	425 444
Sum finansinntekter		20 631	433 638
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 018 422	2 216 607
Sum finanskostnader		3 018 422	2 216 607
NETTO FINANSPOSTER		(2 997 792)	(1 782 969)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 850 013)	492 021
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	275 347
ORDINÆRT RESULTAT		(3 850 013)	216 674
ÅRSRESULTAT		(3 850 013)	216 674
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	(3 850 013)	216 674
SUM OVERF. OG DISP.		(3 850 013)	216 674



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	672 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap	5	665 387	665 387
Andre langsiktige fordringer	6	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	1 438 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 438 018	1 438 018
OMLØPSMIDLER			
Varer	7,8	32 958 531	38 795 472
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	148 129	164 884
Sum fordringer		148 129	164 884
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 957	2 757 273
SUM OMLØPSMIDLER		34 902 617	41 717 628
SUM EIENDELER		36 340 635	43 155 646



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 490 524	5 340 537
Sum opptjent egenkapital		1 490 524	5 340 537
SUM EGENKAPITAL		1 520 524	5 370 537
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 625 000	28 427 756
Leverandørgjeld		733 710	1 846 231
Betalbar skatt	2	0	275 347
Annen kortsiktig gjeld	9,11	19 461 402	7 235 774
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 820 111	37 785 109
SUM GJELD		34 820 111	37 785 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 340 635	43 155 646

Underskrifter

Oslo den:09.06.2023

Jo Folke Haugen
Styrets leder

Paal Da Rocha
Styremedlem/daglig leder

Ted Allan Gjøsund Fredlund
Styremedlem



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Forutsetning om fortsatt drift

Styret mener forutsetningen om fortsatt drift tilstede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Råvarer og varer i arbeid

Ved beregning av anskaffelseskost, er gjennomsnittlig anskaffelseskost lagt til grunn. Ved beregning av virkelig verdi er gjenanskaffelseskost anvendt som en tilnærming til virkelig verdi.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Utsatt skattefordel føres ikke opp i balansen i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Selskapet ble stiftet den 31.05.2016.

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Lønnskostnad

Noter for Grefsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2022

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Selskapet blir fakturert fra eksterne selskaper for arbeidstimer på prosjekt. Dette gjelder også selskap til nærstående til Grefsen Boligutvikling AS.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2022
Resultat før skattekostnader	-3 850 013
+ Permanente og andre forskjeller	1 277
+ Endring i midlertidige forskjeller	2 900 000
= Inntekt	-948 736

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	22

<u>Betalbar skatt i balansen består av</u>	
Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

<u>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</u>	2022	2021
+ Utestående fordringer	-335 000	-585 000
- Andre avsetninger for forpliktelser	4 050 000	900 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	948 736	0
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	5 333 736	1 485 000
Ikke bokført utsatt skattefordel	1 173 422	326 700
Skattesats	22%	22%



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 3 - EK-Endringer

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.22	30 000	5 340 537	5 370 537
Årets resultat	0	-3 850 013	-3 850 013
Pr 31.12.22	30 000	1 490 524	1 520 524

Note 4 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	i %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	672 631

	Sted	Årets resultat	Egenkapital
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	-72 090	- 199 245

Note 5 - Lån til tilknyttet selskap

Det er ytet et lån til Nye Gol 5/448 AS. Lånet er rentefritt og står tilbake for andre kreditorer. Lånet skal tilbakebetales når økonomien i selskapet tillater det.

Note 6 - Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av depositum innbetalt til Oslo Kommune for plugging av hovedledning. Depositumet frigis når det er dokumentert at ledningen er forskriftsmessig plugget på hovedledningen.

Note 7 - Varer

Selskapets varelager består av eiendom som selskapet har ervervet som formål og videreutvikle for salg. Varelager består av kjøp av eiendom med påfølgende avgifter samt utviklingskostnader.

	2022	2021
Furuveien 26	20 776 112	13 281
Kirkeåsveien 20	12 182 419	20 915 739
Sum Varer	32 958 531	38 795 472



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 14 625 000 er det stillet panterett stor NOK 60.000.000 i Furuveien 26, gnr. 144 bnr. 86 i Oslo kommune og panterett stor NOK 65.000.000 i Kirkeåsveien 20, gnr. 157 bnr. 113, snr 1 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 20 776 112 som er utviklingskostnaden av bygg i Furuveien 26 Gnr. 144 Bnr. 86 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 12 182 419 som er utviklingskostnaden av bygg i Kirkåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113, snr 1 i Oslo Kommune.

Note 9 - Garantiytelser/andre forpliktelser

Det er satt av kr. 600 000 for garantiytelser for salg av Nordlysveien 43 kr 300 000 for garantiytelser Kapellveien 122 og 1 500 000 for garantiytelser for salg av kirkåsveien 20 i selskapets regnskaper.

Det er i tillegg satt av kr 335 000 på sperret konto for fremtidige forpliktelser i forbindelse med tvistesak vedr. salg av Nordlysveien 43.

Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 3 aksjer pålydende kr 10 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rognerud Bygg AS	819 156 182	1	33,33 %
Rocha Invest AS	989 071 505	1	33,33 %
Memo Holding AS	988 927 287	1	33,33 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	3	100,00 %



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til Jo Folke Haugen	kr. 100 323	Styrets leder
Gjeld til Memo Holding AS	kr. 8 685 187	Eies 100% av styrets leder
Gjeld til Ted Allan Fredlund	kr. 2 132 974	Styremedlem
Gjeld til Rocha Invest AS	kr. 4 230 871	Styremedlem/DL
Gjeld til Paal Da Rocha	kr. 18 530	Styremedlem / DL
Totalt	kr.15 167 885	

Gjelden er renteberegnet. Tilbakebetales når likviditeten tillater det.

Jo Folke Haugen (kontrollerer Memo Holdning AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Ted Allan Fredlund (kontrollerer Rognerud Bygg AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Paal Da Rocha (kontrollerer Racha Invest AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.



**Årsregnskap 2022
for
Grefsen Boligutvikling AS**

Organisasjonsnr. 917331685



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Grefsen Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert **Grefsen Boligutvikling AS**' årsregnskap som viser et underskudd på **NOK 3 850 013**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 2022 og av dets resultat 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 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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.

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. 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 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

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

Verifisert av
SIGNICAT
08.05.2023



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 9. juni 2023

CROWE PARTNER REVISJON AS

Nils Frode Johansen
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2023 Crowe Partner Revisjon AS

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

Verifisert av
SIGNICAT
08.06.2023



Elektronisk signatur

Signert av

Johansen, Nils Frode
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.06.2023 08.23.10

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Grefsen Boligutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		49 375 159	43 450 000
Sum driftsinntekter		49 375 159	43 450 000
Driftskostnader			
Varekostnad		49 305 628	39 871 822
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		921 752	1 303 188
Sum driftskostnader		50 227 380	41 175 010
DRIFTSRESULTAT		(852 221)	2 274 990
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		20 631	8 194
Annen finansinntekt		0	425 444
Sum finansinntekter		20 631	433 638
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 018 422	2 216 607
Sum finanskostnader		3 018 422	2 216 607
NETTO FINANSPOSTER		(2 997 792)	(1 782 969)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 850 013)	492 021
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	275 347
ORDINÆRT RESULTAT		(3 850 013)	216 674
ÅRSRESULTAT		(3 850 013)	216 674
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	(3 850 013)	216 674
SUM OVERF. OG DISP.		(3 850 013)	216 674



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	672 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap	5	665 387	665 387
Andre langsiktige fordringer	6	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	1 438 018
SUM ANLEGGSMIDLER		1 438 018	1 438 018
OMLØPSMIDLER			
Varer	7,8	32 958 531	38 795 472
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	148 129	164 884
Sum fordringer		148 129	164 884
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 795 957	2 757 273
SUM OMLØPSMIDLER		34 902 617	41 717 628
SUM EIENDELER		36 340 635	43 155 646



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 490 524	5 340 537
Sum opptjent egenkapital		1 490 524	5 340 537
SUM EGENKAPITAL		1 520 524	5 370 537
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	14 625 000	28 427 756
Leverandørgjeld		733 710	1 846 231
Betalbar skatt	2	0	275 347
Annen kortsiktig gjeld	9,11	19 461 402	7 235 774
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 820 111	37 785 109
SUM GJELD		34 820 111	37 785 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 340 635	43 155 646

Underskifter

Oslo den:09.06.2023


Jo Folke Haugan
Styrets leder
Paal Da Rocha
Styremedlem/daglig leder
Ted Allan Gjesund Fredlund
Styremedlem



Grofsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Forutsetning om fortsatt drift

Styret mener forutsetningen om fortsatt drift tilstede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uoppløst inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Råvarer og varer i arbeid

Ved beregning av anskaffelseskost, er gjennomsnittlig anskaffelseskost lagt til grunn. Ved beregning av virkelig verdi er gjenanskaffelseskost anvendt som en tilnærming til virkelig verdi.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir ullignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Utsatt skattefordel føres ikke opp i balansen i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Selskapet ble stiftet den 31.05.2016.

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Noter for Grofsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 017331685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2022

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Selskapet blir fakturert fra eksterne selskaper for arbeidstimer på prosjekt. Dette gjelder også selskap til nærstående til Grefsen Boligutvikling AS.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	-3 850 013
+ Permanente og andre forskjeller	1 277
+ Endring i midlertidige forskjeller	2 900 000
= Inntekt	948 736

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av	
Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel	2022	2021
+ Utestående fordringer	-335 000	-585 000
- Andre avsetninger for forpliktelser	4 050 000	900 000
- Skattem. fremf. underskudd som ullignes	948 736	0
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	5 333 736	1 485 000
Ikke bokført utsatt skattefordel	1 173 422	326 700
Skattesats	22%	22%



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 3 - EK-Endringer

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.22	30 000	5 340 537	5 370 537
Årets resultat	0	-3 850 013	-3 850 013
Pr 31.12.22	30 000	1 490 524	1 520 524

Note 4 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	1 %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	672 631
	Sted	Årets resultat	Egenkapital
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	-72 090	- 199 245

Note 5 - Lån til tilknyttet selskap

Det er ytet et lån til Nye Gol 5/448 AS. Lånet er rentefritt og står tilbake for andre kreditorer. Lånet skal tilbakebetales når økonomien i selskapet tillater det.

Note 6 - Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av depositum innbetalt til Oslo Kommune for plugging av hovedledning. Depositumet frigis når det er dokumentert at ledningen er forskriftsmessig plugget på hovedledningen.

Note 7 - Varer

Selskapets varelager består av eiendom som selskapet har ervervet som formål og videreutvikle for salg. Varelager består av kjøp av eiendom med påfølgende avgifter samt utviklingskostnader.

	2022	2021
Furuveien 26	20 776 112	13 281
Kirkeåsveien 20	12 182 419	20 915 739
Sum Varer	32 958 531	38 795 472



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 14 625 000 er det stillet pantrett stor NOK 60.000.000 i Furuveien 26, gnr. 144 bnr. 86 i Oslo kommune og pantrett stor NOK 65.000.000 i Kirkåsveien 20, gnr. 157 bnr. 113, snr 1 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 20 776 112 som er utviklingskostnaden av bygg i Furuveien 26 Gnr. 144 Bnr. 86 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 12 182 419 som er utviklingskostnaden av bygg i Kirkåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113, snr 1 i Oslo Kommune.

Note 9 - Garantiytelser/andre forpliktelser

Det er satt av kr. 600 000 for garantiytelser for salg av Nordlysveien 43 kr 300 000 for garantiytelser Kapellveien 122 og 1 500 000 for garantiytelser for salg av Kirkåsveien 20 i selskapets regnskaper.

Det er i tillegg satt av kr 335 000 på sperret konto for fremtidige forpliktelser i forbindelse med tvistesak vedr. salg av Nordlysveien 43.

Note 10 - Aksjekapital

Selskapet har 3 aksjer pålydende kr 10 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rognerud Bygg AS	819 156 182	1	33,33 %
Rocha Invest AS	989 071 505	1	33,33 %
Memo Holding AS	988 927 287	1	33,33 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	3	100,00 %



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2022

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til Jo Folke Haugen	kr. 100 323 Styrets leder
Gjeld til Memo Holding AS	kr. 8 685 187 Eies 100% av styrets leder
Gjeld til Ted Allan Fredlund	kr. 2 132 974 Styremedlem
Gjeld til Rocha Invest AS	kr. 4 230 871 Styremedlem/DL
Gjeld til Paal Da Rocha	kr. 18 530 Styremedlem / DL
Totalt	kr.15 167 885

Gjelden er renteberegnet. Tilbakebetales når likviditeten tillater det.

Jo Folke Haugen (kontrollerer Memo Holding AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Ted Allan Fredlund (kontrollerer Rognerud Bygg AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Paal Da Rocha (kontrollerer Rocha Invest AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.