



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 011 015  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Balder alle 2  
2060 GARDERMOEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arild Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	19 552 773	111 731 039
Annen driftsinntekt		263 834	440 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 816 607</b>	<b>112 171 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	18 472 066	81 956 112
Lønnskostnad	3	114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 086 991	3 678 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 673 157</b>	<b>85 748 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 450</b>	<b>26 422 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 406 171	7 418
Annen finansinntekt			33 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 406 171</b>	<b>40 439</b>
Annen rentekostnad		723 782	7 369 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 782</b>	<b>7 369 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>682 389</b>	<b>-7 329 118</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>825 838</b>	<b>19 093 737</b>
Skattekostnad på resultat	4	198 574	4 201 356
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	12 000 000	8 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital	5		6 892 381
Overført fra annen egenkapital	5	-11 372 736	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 139 500	6 188 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 6, 7	<b>32 718 715</b>	<b>41 642 128</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		17 704 413
<b>Sum fordringer</b>			<b>17 704 413</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	25 338 743	27 135 844
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 338 743</b>	<b>27 135 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 057 458</b>	<b>86 482 385</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	5	50 141 138	61 513 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 141 138</b>	<b>61 513 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 141 138</b>	<b>62 513 874</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 333 332	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		279 625	13 462 826
Betalbar skatt	4	198 574	6 453 947
Skyldig offentlige avgifter		52 100	50 300
Annen kortsiktig gjeld		192 189	189 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>722 488</b>	<b>20 156 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 055 820</b>	<b>30 156 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 563191

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 011 015  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Balder alle 2  
2060 GARDERMOEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Arild Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 913 011 015  
ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	19 552 773	111 731 039
Annen driftsinntekt		263 834	440 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 816 607</b>	<b>112 171 529</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	18 472 066	81 956 112
Lønnskostnad	3	114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 086 991	3 678 462
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 673 157</b>	<b>85 748 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 450</b>	<b>26 422 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 406 171	7 418
Annen finansinntekt			33 021
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 406 171</b>	<b>40 439</b>
Annen rentekostnad		723 782	7 369 557
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>723 782</b>	<b>7 369 557</b>
<b>Netto finans</b>		<b>682 389</b>	<b>-7 329 118</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	4	<b>825 838</b>	<b>19 093 737</b>
Skattekostnad på resultat		198 574	4 201 356
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	12 000 000	8 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5		6 892 381
Overført fra annen egenkapital	5	-11 372 736	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>



Organisasjonsnr: 913 011 015  
ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 139 500	6 188 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2, 6, 7	32 718 715	41 642 128
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		17 704 413
<b>Sum fordringer</b>			<b>17 704 413</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	25 338 743	27 135 844
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 338 743</b>	<b>27 135 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 057 458</b>	<b>86 482 385</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	50 141 138	61 513 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 141 138</b>	<b>61 513 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 141 138</b>	<b>62 513 874</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		



<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	
	9 333 332	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	279 625	13 462 826
Betalbar skatt	4	6 453 947
Skyldig offentlige avgifter	52 100	50 300
Annen kortsiktig gjeld	192 189	189 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>722 488</b>	<b>20 156 511</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 055 820</b>	<b>30 156 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>



Organisasjonsnr: 913 011 015  
ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS  
Støperiveien 26, postboks 123  
2011 Strømmen, Norway  
Telefon: +47 63 89 46 60  
E-post: post@myrdahl-sveen.no  
www.myrdahl-sveen.no  
Foretaksregisteret  
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Øvre Romerike Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Romerike Boligutvikling AS som viser et overskudd på kr 627 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer 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 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 (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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 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.

 **Revisorgruppen**  
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

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

SIGNICAT



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

**Revisors beretning 2023**  
Øvre Romerike Boligutvikling AS

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>

Strømmen, 30. mai 2024  
**Myrdahl og Sveen AS**

Lisbeth Sørensen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**SØRENSEN, LISBETH HELEN**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

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

06/03/2024 10:56:22

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.



**Øvre Romerike Boligutvikling as**  
Org nr 913 011 015

## ÅRSBERETNING FOR 2023

### **Virksomhetens art**

Øvre Romerike Boligutvikling as erverver og utvikler tomteområder, samt oppføring og salg av bygninger. Selskapets forretningskontor ligger I Balder allé 2, i Ullensaker kommune

### **Fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

### **Arbeidsmiljø**

Bedriften har ingen ansatte.

### **Likestilling**

Styret består av 4 menn, samt varamedlemmer hvorav 1 kvinne.

### **Forsikring**

Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer

### **Ytre miljø**

Alt avfall fra byggeplasser kildesorteres, som er et krav i kontrakten med total/hovedentreprenører. Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø ut over hva som følger av ordinær entreprenørvirksomhet

### **Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat.**

Sum driftsinntekter ble på kr 19,8 mill. i 2023, mot kr 112,2 i 2022. Årsresultatet etter skatt endte på kr 0,6 mill., mot kr 14,9 mill. i 2022. Årsaken til en betydelig nedgang i aktiviteten er at oppstart felt 4 ble utsatt som følge av markedssituasjonen. Etter at årsresultatet er disponert, er egenkapitalen kr 51,1 mill. (83,5 % av total kapital) pr 31.12.23, mot kr 62,5 mill. (67,5 % av total kapital) pr 31.12.22.

Driftsinntektene i 2023 er i hovedsak fra leilighetsprosjektet på felt 3.2 som ble ferdigstilt i høsten 2022. Det er kun 1 leilighet som ikke er solgt.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettsvisende oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2023.

### **FREMTIDIG UTVIKLING**

Aktiviteten antas å bli betydelig høyere fra 2023 til 2024. Salget av leilighetene i første byggetrinn i felt 4 har gått svært bra så langt, hittil solgt 58% av totalverdien. Det antas at markedssituasjonen vil bedres utover i 2025, med bakgrunn i at rentenivået kan krype noe ned. Dette prosjektet er nå startet opp og vil bli ferdigstilt vinter 2025/26.



## FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko anses som lav. Selskapet har solid egenkapital og bankavtale som sikrer finansiering av prosjekter. Selskapet har tilfredsstillende likviditet. Selskapet har lave faste kostnader.

Risikoen for at våre forbindelser ikke har evne til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser anses som lav, og det har historisk sett vært lite tap på fordringer. Hovedårsaken til dette er at salg av boligene skjer gjennom eiendomsmegler som stiller krav om finansieringsbekreftelse fra kundens bank.

Kontantstrømoppstillingen viser en negativ utvikling fra forrige år. Hovedårsaken til dette er at aktiviteten er vesentlig lavere i 2023. Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet viser kr 7,2 mill., mens resultatregnskapet viser et driftsresultat på kr 0,8 mill.

## Åpenhetsloven

Selskapet har ingen egne ansatte, men vil i rammeavtaler med leverandører innføre obligatorisk punkt hvor de erklærer at de fremmer anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter for sine ansatte og har rutiner som gjør at de tilfredsstiller kravene i åpenhetsloven.

Selskapet vil besørge rapportering i tråd med Åpenhetsloven innen fristen 30.6.2024, som vil bli lagt ut på hjemmesiden til i-Bolig AS som er 50% eier av Øvre Romerike Boligutvikling AS

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet pålydende kr 627 264:

Tilleggsutbytte	kr 12 000 000
<u>Overført fra annen egenkapital:</u>	<u>kr 11 372 736</u>
<u>Sum disponert:</u>	<u>kr 627 264</u>

Gardermoen, 30.5.2024

Tom A. Johansen  
Styreleder

Sindre Furulund  
Styremedlem

Sigurd Furulund  
Styremedlem

Bjørn Martin Akre  
Styremedlem



## Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
<b>Akre, Bjørn Martin</b> Norwegian BankID	05/30/2024 10:39:18
<b>Johansen, Tom A.</b> Norwegian BankID	05/30/2024 11:20:32
<b>Furulund, Sindre Tobias</b> Norwegian BankID	05/30/2024 15:43:12
<b>Furulund, Sigurd</b> Norwegian BankID	05/30/2024 15:46:35

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.



# Årsregnskap 2023

## Øvre Romerike Boligutvikling AS

**Org.nr.: 913 011 015**



<b>Øvre Romerike Boligutvikling AS</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt	1	19 552 773	111 731 039
Annen driftsinntekt		263 834	440 490
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>19 816 607</b>	<b>112 171 529</b>
Varekostnad	2	18 472 066	81 956 112
Lønnskostnad	3	114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 086 991	3 678 462
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 673 157</b>	<b>85 748 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 450</b>	<b>26 422 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 406 171	7 418
Annen finansinntekt		0	33 021
Annen rentekostnad		723 782	7 369 557
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>682 389</b>	<b>-7 329 118</b>
Resultat før skattekostnad		825 838	19 093 737
Skattekostnad på resultat	4	198 574	4 201 356
<b>Resultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte	5	12 000 000	8 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	0	6 892 381
Overført fra annen egenkapital	5	11 372 736	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>627 264</b>	<b>14 892 381</b>

Foretaksnummer: 913 011 015



<b>Øvre Romerike Boligutvikling AS</b>			
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	3 139 500	6 188 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 139 500</b>	<b>6 188 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 6, 7	32 718 715	41 642 128
Kundefordringer	7	0	17 704 413
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	25 338 743	27 135 844
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 057 458</b>	<b>86 482 385</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>

Foretaksnummer: 913 011 015



<b>Øvre Romerike Boligutvikling AS</b>			
<b>Balanse</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	50 141 138	61 513 874
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 141 138</b>	<b>62 513 874</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	9 333 332	10 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		279 625	13 462 826
Betalbar skatt	4	198 574	6 453 947
Skyldig offentlige avgifter		52 100	50 300
Annen kortsiktig gjeld		192 189	189 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>722 488</b>	<b>20 156 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 055 820</b>	<b>30 156 511</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>61 196 958</b>	<b>92 670 385</b>
Gardermoen, 30. mai 2024 Styret i Øvre Romerike Boligutvikling AS			
_____ Tom Arild Johansen styreleder		_____ Bjørn Martin Akre styremedlem	
_____ Sigurd Furulund styremedlem		_____ Sindre Tobias Furulund styremedlem	
Foretaksnummer: 913 011 015			



<b>Indirekte kontantstrøm</b>			
<b>Øvre Romerike Boligutvikling AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		825 838	19 093 737
Periodens betalte skatt		6 453 947	116 852
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-651 500	-652 038
Endring i varelager		8 923 413	1 253 303
Endring i kundefordringer		17 704 413	81 508 125
Endring i leverandørgjeld		-13 183 201	1 534 565
Endring i andre tidsavgrensningsposter		4 551	2 003 508
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b><u>7 169 567</u></b>	<b><u>104 624 348</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		3 700 000	3 882 538
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b><u>3 700 000</u></b>	<b><u>3 882 538</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-666 668	-3 519 018
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	-90 466 186
Utbetalinger av utbytte		-12 000 000	-8 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b><u>-12 666 668</u></b>	<b><u>-101 985 204</u></b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 797 101	6 521 682
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		27 135 844	20 614 162
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per.</b>		<b><u>25 338 743</u></b>	<b><u>27 135 844</u></b>
Øvre Romerike Boligutvikling AS		Side 5	



## Øvre Romerike Boligutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Inntekter fra salg av langsiktige tilvirkingsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

#### Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler består av boligeiendommer som ikke avskrives.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

#### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Anskaffelseskost er beregnet etter FIFO-prinsippet. Produserte varer er vurdert til tilvirkningskost. Varelager er nedskrevet til forventet salgsverdi, såfremt denne er lavere enn anskaffelseskost eller tilvirkningskost.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Garanti

Seskapet kjøper byggsikkerhetsgaranti etter Bustadoppføringslova § 12 fra eksternt part. Kostnadene forbundet med dette regnskapsføres ved overdragelse av eiendommen.

#### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av

Organisasjonsnummer 913 011 015



## Øvre Romerike Boligutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### Note 1 Salgsinntekter

Selskapets salgsinntekter består av salg av egenutviklede eiendommer på Østlandet.

#### Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	32 718 715	41 642 128
<b>Sum varelager</b>	<b>32 718 715</b>	<b>41 642 128</b>

Av samlet varelagerverdi for Øvre Romerike Boligutvikling AS pr. 31.12.2023 er kr. 32 718 715 vurdert til anskaffelseskost.

#### Note 3 Lønnskostnader, antall årsverk, ytelser til ledende personer og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 72 438 inkl. mva, herav kr 39 600 gjelder ordinær revisjon og kr 32 838 gjelder andre tjenester.

Organisasjonsnummer 913 011 015

**Øvre Romerike Boligutvikling AS****NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023****Note 4 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	198 574	6 453 947
Endring i utsatt skatt	0	-2 252 591
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>198 574</b>	<b>4 201 356</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	825 838	19 093 737
Permanente forskjeller	76 769	3 337
Endring i midlertidige forskjeller	0	10 239 049
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>902 607</b>	<b>29 336 124</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på årets resultat	198 574	6 453 947
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>198 574</b>	<b>6 453 947</b>

**Note 5 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	1 000 000	61 513 874	62 513 874
Årets resultat	0	627 264	627 264
Tilleggsutbytte	0	-12 000 000	-12 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>50 141 138</b>	<b>51 141 138</b>

**Note 6 Pantstillelser og garantier**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Pantesikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 333 332	10 000 000
<b>Sum</b>	<b>9 333 332</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler</b>		
Faste eiendommer	3 139 500	6 188 000
Varelager	32 718 715	41 642 128
<b>Sum</b>	<b>35 858 215</b>	<b>47 830 128</b>

Totale pantstillelser beløp seg per 31.12.2023 til kr 380 000 000.

Organisasjonsnummer 913 011 015



**Øvre Romerike Boligutvikling AS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023**

**Note 7 Langsiktige tilvirkningskontrakter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjekter under utførelse	32 718 715	41 642 128
<b>Netto prosjekter under utførelse</b>	<b>32 718 715</b>	<b>41 642 128</b>

Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer 0 17 450 000

Selskapet hadde ingen pågående prosjekter ved utgangen av regnskapsåret. Prosjekter under utførelse tilsvarer selskapets varebeholdning.

**Note 8 Bankinnskudd**

<b>Bundne midler består av:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattetrekksmidler	39 073	37 271
Andre bundne bankinnskudd (depositum)	39 361	117 163
<b>Sum bundne midler</b>	<b>78 434</b>	<b>154 434</b>

**Note 9 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Øvre Romerike Boligutvikling AS pr. 31.12.2023 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	1 000,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>1 000 000</b>

<b>Eierstruktur</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
I - Bolig AS	500	50,00	50,00
Sigurd Furulund Holding AS	500	50,00	50,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Organisasjonsnummer 913 011 015



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Akre, Bjørn Martin**

Norwegian BankID

**Johansen, Tom A.**

Norwegian BankID

**Furulund, Sindre Tobias**

Norwegian BankID

**Furulund, Sigurd**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

05/30/2024 10:37:43

05/30/2024 11:19:19

05/30/2024 15:42:23

05/30/2024 15:45:40

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.