



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 077 020
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAJORBYGG AS
Forretningsadresse: Infanterivegen 16
3734 SKIEN

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: Aelita Navikaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 04.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			125 054 601
Annen driftsinntekt		148 878 464	
Sum inntekter	1	148 878 464	125 054 601
Kostnader			
Varekostnad	1	144 423 011	113 229 844
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	301 166	245 764
Sum kostnader		144 724 177	113 475 608
Driftsresultat		4 154 287	11 578 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 236	
Sum finansinntekter		64 236	
Annen rentekostnad		883 662	
Sum finanskostnader		883 662	
Netto finans		-819 426	
Ordinært resultat før skattekostnad		3 334 861	11 578 993
Skattekostnad på resultat	3	733 669	2 547 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 601 192	9 031 615
Årsresultat		2 601 192	9 031 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 601 192	9 031 615
Totalresultat		2 601 192	9 031 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	2 601 192	9 031 615
Sum overføringer og disponeringer		2 601 192	9 031 615



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 306 973	
Sum immaterielle eiendeler		1 306 973	
Sum anleggsmidler		1 306 973	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	131 020 667	134 293 673
Fordringer			
Opparbeidet, ikke fakturert	1		142 397 536
Andre kortsiktige fordringer		65 000	
Sum fordringer		65 000	142 397 536
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	18 948 675	1 370 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 948 675	1 370 003
Sum omløpsmidler		150 034 342	278 061 211
SUM EIENDELER		151 341 315	278 061 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 917 277	11 316 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		13 917 277	11 316 085
Sum egenkapital	4	14 067 277	11 466 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		2 451 907
Sum avsetninger for forpliktelser			2 451 907
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 000 000	34 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		25 800 000	18 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 800 000	52 700 000
Sum langsiktig gjeld		79 800 000	55 151 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 000 000	197 947 049
Leverandørgjeld		9 213 009	12 032 927
Betalbar skatt	3	4 492 550	
Annen kortsiktig gjeld		7 768 479	1 463 243
Sum kortsiktig gjeld		57 474 038	211 443 219
Sum gjeld	6	137 274 038	266 595 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 341 315	278 061 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 579558

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 077 020
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAJORBYGG AS
Forretningsadresse: Infanterivegen 16
3734 SKIEN

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: Aelita Navikaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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 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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 912 077 020
MAJORBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			125 054 601
Annen driftsinntekt		148 878 464	
Sum inntekter	1	148 878 464	125 054 601
Kostnader			
Varekostnad	1	144 423 011	113 229 844
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	301 166	245 764
Sum kostnader		144 724 177	113 475 608
Driftsresultat		4 154 287	11 578 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 236	
Sum finansinntekter		64 236	
Annen rentekostnad		883 662	
Sum finanskostnader		883 662	
Netto finans		-819 426	
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	3 334 861	11 578 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 601 192	9 031 615
Årsresultat		2 601 192	9 031 615
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 601 192	9 031 615
Totalresultat		2 601 192	9 031 615
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	2 601 192	9 031 615
Sum overføringer og disponeringer		2 601 192	9 031 615



Organisasjonsnr: 912 077 020
MAJORBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 306 973	
Sum immaterielle eiendeler		1 306 973	
Sum anleggsmidler		1 306 973	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 6	131 020 667	134 293 673
Fordringer			
Opparbeidet, ikke fakturert	1		142 397 536
Andre kortsiktige fordringer		65 000	
Sum fordringer		65 000	142 397 536
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	18 948 675	1 370 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 948 675	1 370 003
Sum omløpsmidler		150 034 342	278 061 211
SUM EIENDELER		151 341 315	278 061 211
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 917 277	11 316 085
Sum opptjent egenkapital		13 917 277	11 316 085
Sum egenkapital	4	14 067 277	11 466 085
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		2 451 907
Sum avsetninger for forpliktelseser			2 451 907



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	54 000 000		34 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	25 800 000		18 200 000
Sum annen langsiktig gjeld	79 800 000		52 700 000
Sum langsiktig gjeld	79 800 000		55 151 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	36 000 000		197 947 049
Leverandørgjeld	9 213 009		12 032 927
Betalbar skatt	4 492 550	3	
Annen kortsiktig gjeld	7 768 479		1 463 243
Sum kortsiktig gjeld	57 474 038		211 443 219
Sum gjeld	137 274 038	6	266 595 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	151 341 315		278 061 211



Organisasjonsnr: 912 077 020
MAJORBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Atle Alexander Andersen
2024-06-27

 BankID Signing
Terje Hjelset
2024-06-27

 BankID Signing
Jarle Gahrken
2024-06-27

 BankID Signing
Lars Christensen
2024-06-27

 BankID Signing
Morten Borge
2024-06-28

Årsregnskap 2023

Majorbygg AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 077 020



Årsberetning 2023 for Majorbygg AS

VIRKSOMHETENS ART

Majorbygg AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, oppføring og salg av boliger. Selskapet er lokalisert i Skien kommune.

Selskapet har i 2023 hatt boligprosjektet Osebakken park BT1 med 46 enheter. Prosjektet er ferdigstilt i sin helhet Q4 2023. 4 av disse enhetene er ikke overlevert pga. manglende brukstillatelse og 12 er ikke solgt.

Selskapet oppnådde i 2023 et resultat før skatt på 3,3 MNOK mot et resultat før skatt på 11,6 MNOK i 2022. Driftsinntektene utgjorde 148,9 MNOK (125,1 MNOK i 2022).

Selskapets totalkapital utgjorde pr. 31.12.2023 151,3 MNOK (278,1 MNOK i 2022) og bokført egenkapital var på 14,1 MNOK (11,5 MNOK i 2022) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 9,3 % i 2023 (4,1 % i 2022). Styret mener egenkapitalen er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er 152,4 MNOK i 2023 (-173,5 MNOK i 2022). Driftsresultat i 2023 er 4,2 MNOK sammenliknet med et driftsresultat på 11,6 MNOK. Variansen skyldes i hovedsak endring i opparbeidet, ikke fakturert inntekt og endring i varebeholdning. Kortsiktig gjeld er 57,5 MNOK i 2023 (211,4 MNOK i 2022).

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

FREMTIDIG UTVIKLING

Majorbygg AS har tomt til å bygge to byggetrinn til. BT 2 og BT 3 som hver er planlagt med 4 bygg og 54 enheter i hvert trinn. Foreløpig kalkyle for disse trinnene viser en omsetning på totalt 774,8 MNOK og et totalt beregnet resultat på ca. 60,0 MNOK eller ca. 7,6%. Før disse trinnene kan realiseres må rekkefølgekrav om gangbro over jernbanen være oppfylt.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

FINANSIELL RISIKO

Selskapets rentebærende gjeld er med flytende rentesats og er derfor eksponert mot endringer i markedsrentenivået.

Dagens marked påvirker også selskapet i forhold til salg, rentenivå og investeringslyst.

Det er knyttet risiko til at offentlig godkjenning for bygging av gangbro over jernbanen ikke foreligger, og Majorbygg AS kan ikke overlevere varelager før dette er på plass.

Diskusjoner med kommunen om kostnader i utbyggingsavtale har pågått i hele 2023 og er fortsatt ikke helt avsluttet. Majorbygg AS regnskap er ført på bakgrunn av slik styret oppfatter kommunens tilbakemeldinger på utbyggingsavtalen.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av 4 personer, hvorav 0 er kvinner. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kvinner og menn. Ettersom



selskapet ikke har noen ansatte er det ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme dette arbeidet.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Majorbygg AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

ÅPENHETSLOVEN

Majorbygg AS omfattes av Åpenhetsloven. Selskapet arbeider aktivt for å sikre ansvarlighet i vår virksomhet i forbindelse med produksjon og levering av varer og tjenester. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger samt hvordan vi jobber med Åpenhetsloven finnes på <https://peab.no/barekraft/apenhetsloven/>.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 2 601 192 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	2 601 192

27.06.2024
Styret i Majorbygg AS

Morten Borge
styreleder

Lars Christensen
styremedlem

Terje Hagerup Hjelset
styremedlem

Jarle Gehrken
styremedlem

Atle Alexander Andersen
daglig leder



RESULTATREGNSKAP

MAJORBYGG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	125 054 601
Annen driftsinntekt		148 878 464	0
Sum driftsinntekter	1	148 878 464	125 054 601
Varekostnad	1	144 423 011	113 229 844
Annen driftskostnad	2	301 166	245 764
Sum driftskostnader		144 724 177	113 475 608
Driftsresultat		4 154 287	11 578 993
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		64 236	0
Annen rentekostnad		883 662	0
Resultat av finansposter		-819 426	0
Resultat før skattekostnad		3 334 861	11 578 993
Skattekostnad på resultat	3	733 669	2 547 378
Resultat		2 601 192	9 031 615
Årsresultat		2 601 192	9 031 615
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	2 601 192	9 031 615
Sum overføringer		2 601 192	9 031 615



BALANSE

MAJORBYGG AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	1 306 973	0
Sum immaterielle eiendeler		1 306 973	0
Sum anleggsmidler		1 306 973	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	131 020 667	134 293 673
Sum varelager		131 020 667	134 293 673
Opparbeidet, ikke fakturert	1	0	142 397 536
Andre kortsiktige fordringer		65 000	0
Sum fordringer		65 000	142 397 536
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	18 948 675	1 370 003
Sum omløpsmidler		150 034 342	278 061 211
Sum eiendeler		151 341 315	278 061 211



BALANSE

MAJORBYGG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		13 917 277	11 316 085
Sum opptjent egenkapital		13 917 277	11 316 085
Sum egenkapital	4	14 067 277	11 466 085
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	0	2 451 907
Sum avsetning for forpliktelser		0	2 451 907
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 000 000	34 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		25 800 000	18 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 800 000	52 700 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 000 000	197 947 049
Leverandørgjeld		9 213 009	12 032 927
Betalbar skatt	3	4 492 550	0
Annen kortsiktig gjeld		7 768 479	1 463 243
Sum kortsiktig gjeld		57 474 038	211 443 219
Sum gjeld	6	137 274 038	266 595 126
Sum egenkapital og gjeld		151 341 315	278 061 211

27.06.2024
Styret i Majorbygg AS

Morten Borge
styreleder

Lars Christensen
styremedlem

Terje Hagerup Hjelset
styremedlem

Jarle Gehrken
styremedlem

Atle Alexander Andersen
daglig leder

MAJORBYGG AS

SIDE 6



INDIREKTE KONTANTSTRØM

MAJORBYGG AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		3 334 861	11 578 993
Endring i varelager		145 670 542	-165 014 271
Endring i leverandørgjeld		-2 819 918	-3 390 121
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 240 236	-16 637 124
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		152 425 721	-173 462 524
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		133 410 671	216 147 049
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		36 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		304 257 720	49 975 060
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-134 847 049	166 171 989
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		17 578 672	-7 290 535
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 370 003	8 660 537
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		18 948 675	1 370 002



Regnskapsprinsipper

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

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. 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.

EGENREGIPROSJEKTER/ANLEGGSKONTRAKTER

Egenregiprojekter regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntekt på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften i prosjektet, og inntektsføringen starter ved byggestart. Inntektsføring av kontraktsfortjenesten begrenses til andelen av prosjektet som er solgt.

KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKTET

Utgifter sammenliknes med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgiftene som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

Tomter aktiveres ved inngåelse av forpliktende avtale om kjøp. Utviklingskostnader aktiveres fra og med tomten er regulert til boligformål. Finanskostnader knyttet til tomten og utvikling kostnadsføres frem til tomten er regulert til boligformål, og aktiveres når tomten er regulert til boligformål.



BETINGEDE UTFALL

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 1 Tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Tilvirkningskontrakter		
Akk. inntekter på igangværende prosjekter	0	151 847 511
Akk. kontraktskostnader	0	-137 620 338
Sum	0	14 227 173
Opptjente, ikke fakturerte inntekter igangværende kontrakter	0	142 397 536
Sum	0	142 397 536

Driftsinntektene knytter seg til boligprosjektet Osebakken Park BT1 i Porsgrunn.

Inntekten blir inntektsført i takt med fullføringen. Prosjektet ble ferdig oppført i 2023, salgsinntekten har blitt inntektsført i takt med fullføring av bygget.

Den delen av prosjektet som ikke er overlevert til sluttkunde tas først til inntekt ved tidspunkt for overlevering.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNKOSTNADER

Majorbygg AS har ingen ansatte og derved ingen lønnskostnader og derfor ingen plikt til å inngå avtale om obligatorisk tjenestepensjon. Det utbetales ikke honorar til styremedlemmene eller daglig leder, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styrets leder eller daglig leder.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 57 083 inkl. mva.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 492 550	0
Endring i utsatt skatt	-3 758 881	2 547 378
Skattekostnad ordinært resultat	733 669	2 547 378
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 334 861	11 578 993
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	31 805 084	-20 076 023
Anvendelse av fremførbart underskudd	-14 719 263	0
Skattepliktig inntekt	20 420 682	-8 497 030
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 492 550	0
Sum betalbar skatt i balansen	4 492 550	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 334 861	11 578 993
Beregnet skatt av resultat før skatt	733 669	2 547 378
Sum	733 669	2 547 378
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-215 781	-239 757	-23 976
Tilvirkningskontrakter	0	22 678 656	22 678 656
Varebeholdning	-1 462 362	4 041 852	5 504 214
Gevinst – og tapskonto	-493 165	-616 456	-123 291
Avsetninger mv	-3 769 481	0	3 769 481
Sum	-5 940 789	25 864 295	31 805 084
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-14 719 263	-14 719 263
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-5 940 789	11 145 033	17 085 821
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-1 306 973	2 451 907	3 758 881

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	150 000	0	0	11 316 085	11 466 085
Årets resultat				2 601 192	2 601 192
Pr 31.12.2023	150 000	0	0	13 917 277	14 067 277



Note 5 Varelager

Varelager og annen beholdning	2023	2022
Utviklingstomter	33 200 745	33 200 745
Aktiverte utviklingskostnader	56 830 604	30 063 141
Prosjekt i arbeid	0	71 029 787
Ferdigstilte, usolgte enheter	40 989 318	0
Sum varelager	131 020 667	134 293 673

Varelageret pr. 31.12.2023 er vurdert til netto salgsverdi.

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	54 000 000	34 500 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 000 000	197 947 049
Sum	90 000 000	232 447 049

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Opparbeidet ikke fakturert inntekt	0	142 397 536
Varelager	131 020 667	134 293 673
Sum	131 020 667	276 691 209

Selskapet har tatt opp to nye nedbetalingskreditter.

Kr 54 000 000 er finansiering av tomt og nedlagte investeringer for de neste byggetrinn og kr 36 000 000 er finansiering av usolgte leiligheter ved årsskiftet til sammen 12 stk. Lånene har flytende renter med Nibor 3 mnd. pluss margin.

Videre har selskapet kortsiktig lån inklusiv påløpte renter på kr 28 746 228 hos selskapets aksjonærer. Lånene har flytende rente.

Det holdes igjen kr 8 878 320 som sikkerhet/garanti ovenfor Bane NOR og Porsgrunn kommune for prosjektering og bygging av gangbru.

Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Selskapet har garantiansvar etter Bustadsfoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2023 er samlet garantiansvar for overleverte prosjekter kr. 9 344 730.



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I MAJORBYGG AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	600	250,0	150 000
Sum	600		150 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PBBL PROSJEKT AS	300	50,0	50,0
PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS	300	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	600	100,0	100,0



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Majorbygg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorbygg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 28. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo document key: BHCUY-VJYVE-1YEHG-KNIMT-JD46M-74EXT



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."

Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-28 12:48:53 UTC



Penneo DokumentID: BHCUY-VJYVE-1YEHG-KNIMT-JD46M-74EXT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>