



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 808 749  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING NORGE AS  
Forretningsadresse: Haneborgveien 58  
1463 FJELLHAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Mathisen Linder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.12.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 10.01.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 289	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		125 732	124 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 021</b>	<b>124 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 021</b>	<b>-124 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 670	1 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 670</b>	<b>1 124</b>
Nedskrivning fordringer	2, 3	970 000	513 458
Nedskrivning aksjer	2, 4		3 000 000
Annen rentekostnad		241 254	125 568
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 211 254</b>	<b>3 639 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 584</b>	<b>-3 637 901</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-1 311 605	-3 762 534
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	4 561 290	4 536 140
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 550 000	6 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		933 241	901 000
Andre langsiktige konsernfordringer	3, 6	10 543 993	11 777 761
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 588 524</b>	<b>23 764 901</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 588 524</b>	<b>23 764 901</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 548	189 925
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 548</b>	<b>189 925</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 548</b>	<b>189 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 629 072</b>	<b>23 954 826</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	40 000	40 000
Overkurs	7	490 000	490 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>530 000</b>	<b>530 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2, 7	-839 785	471 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-839 785</b>	<b>471 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-309 785</b>	<b>1 001 820</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 980 000	2 500 000
Ansvarlig lånekapital	3	19 626 338	20 121 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 606 338</b>	<b>22 621 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 606 338</b>	<b>22 621 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 020	131 169
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		200 499	200 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 519</b>	<b>331 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 938 857</b>	<b>22 953 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 629 072</b>	<b>23 954 826</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 300122

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 808 749  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING NORGE AS  
Forretningsadresse: Haneborgveien 58  
1463 FJELLHAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Mathisen Linder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.12.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.01.2026



Organisasjonsnr: 911 808 749  
BOLIGUTVIKLING NORGE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 289	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		125 732	124 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 021</b>	<b>124 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 021</b>	<b>-124 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 670	1 124
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 670</b>	<b>1 124</b>
Nedskrivning fordringer	2, 3	970 000	513 458
Nedskrivning aksjer	2, 4		3 000 000
Annen rentekostnad		241 254	125 568
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 211 254</b>	<b>3 639 025</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 178 584</b>	<b>-3 637 901</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-1 311 605	-3 762 534
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>



Organisasjonsnr: 911 808 749  
BOLIGUTVIKLING NORGE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 4 561 290 4 536 140

Investeringer i tilknyttet selskap 4 6 550 000 6 550 000

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 933 241 901 000

Andre langsiktige konsernfordringer 3, 6 10 543 993 11 777 761

**Sum finansielle anleggsmidler 22 588 524 23 764 901**

**Sum anleggsmidler 22 588 524 23 764 901**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer 3

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 40 548 189 925

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 40 548 189 925**

**Sum omløpsmidler 40 548 189 925**

**SUM EIENDELER 22 629 072 23 954 826**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 40 000 40 000

Overkurs 7 490 000 490 000

**Sum innskutt egenkapital 530 000 530 000**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2, 7 -839 785 471 820

**Sum opptjent egenkapital -839 785 471 820**



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-309 785</b>	<b>1 001 820</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		2 980 000	2 500 000
Ansvarlig lånekapital	3	19 626 338	20 121 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 606 338</b>	<b>22 621 338</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 606 338</b>	<b>22 621 338</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		132 020	131 169
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konsemgjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		200 499	200 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 519</b>	<b>331 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 938 857</b>	<b>22 953 006</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 629 072</b>	<b>23 954 826</b>



Organisasjonsnr: 911 808 749  
BOLIGUTVIKLING NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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 Boligutvikling Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligutvikling Norge AS som viser et underskudd på kr 1 311 605. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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.

Medlem av Den norske Revisorforening



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER


**Revisors beretning 2024**  
Boligutvikling Norge AS

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

**Andre forhold**

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Strømmen, 30. desember 2025  
**Myrdahl og Sveen AS**

  
Tom Morten Myrdahl  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2024

## Boligutvikling Norge AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 808 749



## Resultatregnskap Boligutvikling Norge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Varekostnad		7 289	0
Annen driftskostnad		125 732	124 633
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>133 021</b>	<b>124 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 021</b>	<b>-124 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 670	1 124
Nedskrivning fordringer	2, 3	970 000	513 458
Nedskrivning aksjer	2, 4	0	3 000 000
Annen rentekostnad		241 254	125 568
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 178 584</b>	<b>-3 637 901</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		1 311 605	3 762 534
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 311 605</b>	<b>-3 762 534</b>



**Balanse**  
**Boligutvikling Norge AS**

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	4 561 290	4 536 140
Investeringer i tilknyttet selskap	4	6 550 000	6 550 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		933 241	901 000
Andre langsiktige konsernfordringer	3, 6	10 543 993	11 777 761
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>22 588 524</u>	<u>23 764 901</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>22 588 524</u>	<u>23 764 901</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 548	189 925
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>40 548</u>	<u>189 925</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>40 548</u>	<u>189 925</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>22 629 072</u>	<u>23 954 826</u>



**Balanse**  
**Boligutvikling Norge AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7	40 000	40 000
Overkurs	7	490 000	490 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>530 000</b>	<b>530 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2, 7	-839 785	471 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-839 785</b>	<b>471 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-309 785</b>	<b>1 001 820</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 980 000	2 500 000
Langsiktig konserngjeld	3	19 626 338	20 121 338
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 606 338</b>	<b>22 621 338</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		132 020	131 169
Annen kortsiktig gjeld		200 499	200 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 519</b>	<b>331 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 938 857</b>	<b>22 953 006</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>22 629 072</b>	<b>23 954 826</b>

Lørenskog, 29.12.2025  
Styret i Boligutvikling Norge AS

Tom Mathisen Linder  
styreleder



## Boligutvikling Norge AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

##### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

##### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnadene bokføres når de påløper.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som blir tilbakebetalt innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Langsiktig og kortsiktig gjeld er balanseført til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Aksjer klassifisert som anleggsmidler vurderes etter kostmetoden. Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Anleggsmidler og aksjer i andre foretak er vurdert til anskaffelseskost, men blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi, herunder er fordringer oppført til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Note 1 Ansatte og Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret i 2024.

Organisasjonsnummer 911 808 749



## Boligutvikling Norge AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Note 2 Redegjørelse vedrørende fortsatt drift i selskapet og konsernet

Årsaken til det svake resultatet i 2024 er blant annet at det er foretatt en nedskrivning på fordring i konsernforhold og aksjer i tilknyttet selskap på totalt 0,97 mill. Det vises forøvrig til ledelsens redegjørelse tilknyttet konsernselskapenes utfordringer i det følgende. Selskapets bokførte egenkapital pr 31.12.2025 er negativ. Den negative egenkapitalen er finansiert med lån fra konsernselskaper og styret mener den reelle egenkapitalen er positiv om alle konsernmellomværender elimineres.

#### Fakta og Status utbyggingsprosjektet «Middelfaret», på Frogner 2024

Etter lang saksbehandlingstid, saksbehandlingsfeil og midlertidig byggeforbud for utbyggingsprosjektet «Middelfaret» på Frogner i Boligutvikling Frogner AS, ble det gitt nye vedtak om igangsettelse for resterende søknader av Lillestrøm kommune, desember 2023.

Selskapet Boligutvikling Frogner AS, sendte klage på kommunens manglende og feilaktige saksbehandling i byggesak og ansvar for forsinkelser og kostnader 05.04.2024. Kommunens sak BYGG 20/01195.

Etter god dialog med kommunen, ble selskapet lovet tilbakemelding på klage med krav om erstatning løpet av sommeren 2024. Svaret kom først 03.09.2024.

Lillestrøm kommune erkjenner at de ugyldige vedtakene kan danne grunnlag for erstatningsansvar.

Kommunen ønsker å komme til en minnelig løsning i saken, men kan ikke akseptere å betale ut erstatning med mindre alle vilkårene for å kreve erstatning er oppfylt.

I denne forbindelse ble det avholdt et møte med Lillestrøm kommune juni 2025. Til stede for kommunen var kommuneadvokaten og kommunalsjef. I tillegg hadde kommunen leid inn en eksternt aktør, som skal bistå kommunen å vurdere påførte tapskostnader i denne saken.

Selskapet har fremlagt dokumentasjon i form av hovedbøkene for regnskapsårene 2018 t.o.m 2024. I tillegg kommer alle påløpte prosjektkostnader for 2025, hvor de største kostnadene knytter seg hovedsakelig til innleide advokater i denne saken.

Det forventes konstruktiv og tett dialog med kommunen fremover, og forhåpentligvis en minnelig løsning mellom partene i løpet av 2026.

Axer Eiendom AS har siden april 2024, frem til i dag prøvd å selge boliger i prosjektet eid av Frogner Stasjon (Boligutvikling Norge AS eier 50% av Frogner Stasjon).

Markedssituasjonen har endret seg drastisk siden alle boligene i prosjektet var solgt, og frem til i dag. Selv om prosjektet vil kunne gi samme resultat ved en omregulering og omprosjektering, er store deler av tidligere kostnader knyttet til detaljprosjektering tapt.

Boligutvikling Norge AS har foretatt en nedskrivning av sin aksjepost i Frogner Stasjon AS med kr 3 mill (2023) i tillegg til at kostpris for eiendomsprosjektet i Frogner Stasjon AS er nedskrevet med kr 10 mill.

Boligutvikling Frogner AS har også hatt betydelige kostnader til juridisk bistand og tid fra administrasjonen knyttet til Lillestrøms kommunes håndtering av byggeprosjektet «Middelfaret» på Frogner.

Organisasjonsnummer 911 808 749



## Boligutvikling Norge AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	10 543 993	11 777 761
<b>Sum fordringer</b>	<b>10 543 993</b>	<b>11 777 761</b>

Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld	19 626 338	20 121 338
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 626 338</b>	<b>20 121 338</b>

Det er ikke beregnet renter på fordringer og gjeldsposter i konsernet.

Det er foretatt nedskrivning av usikre konsernfordringer på totalt kr 8 208 155.  
Boligutvikling Norge AS har stilt selvskyldnerkausjon kr 15 000 000 for Boligutvikling Eiendom AS.

#### Note 4 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Bokført verdi på aksjene	Årets resultat	EK pr. 31.12
Boligutvikling Frogner AS	Lørenskog	100 %	2 489 128	-68 837	4 297 366
Boligutvikling Eiendom AS	Lørenskog	100 %	50 202	-93 100	-2 258 426
Boligparkering AS	Lørenskog	100 %	1 857 730	-248 942	160 801
Vy Eiendom AS	Lørenskog	100 %	0	-1 465 184	-2 240 838
Boligbygg Utleie AS	Lørenskog	100 %	134 230	-29 397	228 608
Vy Bygg og Drift AS	Lørenskog	100 %	30 000	-2 598 630	-8 787 477

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	Bokført verdi på aksjene	Andel av årets resultat	Andel av EK pr 31.12.
Frogner Stasjon AS	Lørenskog	50%	6 550 000	-1 472 411	1 670 076

Investeringer vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Aksjene i Frogner Stasjon AS er nedskrevet med kr 3 000 000 ( 2023) og aksjene i Vy Eiendom AS er nedskrevet med kr 819 645 pr. 31.12.2024 iht. foretatt vurdering av virkelig verdi.

Organisasjonsnummer 911 808 749



## Boligutvikling Norge AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 311 605	-3 762 534	
Permanente forskjeller	0	3 007 133	
Endring i midlertidige forskjeller	1 146 438	734 005	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-165 167</b>	<b>-21 396</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	-12 952 155	-11 982 155	970 000
Gevinst- og tapskonto	705 752	882 190	176 438
<b>Sum</b>	<b>-12 246 403</b>	<b>-11 099 965</b>	<b>1 146 438</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-186 563	-21 396	165 167
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 432 966	11 121 361	-1 311 605
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 6 Mellomværende øvrige

Krav på Borgenhaug Capital AS ble nedskrevet i 2022 kr 4 750 000.

På grunn av stor usikkerhet og gjennomføring knyttet til utbyggingsprosjektet «Middelfaret» på Frogner, måtte avtalt verdi nedjusteres tilsvarende krav mot selskapet.

Kommunens behandling av byggesøknadene knyttet til utbyggingsprosjektet, medførte midlertidig byggeforbud, frem til nye vedtak ble gitt desember 2023.

Se forøvrig informasjon i note 2.

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	40 000	490 000	471 820	1 001 820
Årets resultat			-1 311 605	-1 311 605
Konsernbidrag avgitt			0	0
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>40 000</b>	<b>490 000</b>	<b>-839 785</b>	<b>-309 785</b>

Organisasjonsnummer 911 808 749



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Linder, Tom Mathisen**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.12.2025 22:14:42

*Signaturmetode*

BankID (NO)