



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 749 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Allstad AS
Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	276 108	164 978
Sum kostnader		276 108	164 978
Driftsresultat		-276 108	-164 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 798	1 823
Sum finansinntekter		94 798	1 823
Annen rentekostnad		18	
Sum finanskostnader		18	
Netto finans		94 780	1 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-181 328	-163 156
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-181 328	-163 156
Årsresultat	3	-181 328	-163 156
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-181 328	-163 156
Totalresultat		-181 328	-163 156
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-181 328	-163 156
Sum overføringer og disponeringer		-181 328	-163 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	84 972 394	57 628 151
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 000 000	
Sum fordringer		1 000 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		696 845	5 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 845	5 017
Sum omløpsmidler		86 669 239	57 633 169
SUM EIENDELER		86 669 239	57 633 169
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-877 013	-695 686
Sum opptjent egenkapital		-877 013	-695 686
Sum egenkapital	3	1 117 417	1 298 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	48 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	34 515 222	56 139 439
Sum annen langsiktig gjeld		82 915 222	56 139 439
Sum langsiktig gjeld		82 915 222	56 139 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 636 599	194 985
Sum kortsiktig gjeld		2 636 599	194 985
Sum gjeld		85 551 822	56 334 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 669 239	57 633 169
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 570224

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 749 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Ferjegata 5
3921 PORSGRUNN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 03.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	276 108	164 978
Sum kostnader		276 108	164 978
Driftsresultat		-276 108	-164 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 798	1 823
Sum finansinntekter		94 798	1 823
Annen rentekostnad		18	
Sum finanskostnader		18	
Netto finans		94 780	1 823
Ordinært resultat før skattekostnad		-181 328	-163 156
Skattekostnad på resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-181 328	-163 156
Årsresultat	3	-181 328	-163 156
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-181 328	-163 156
Totalresultat		-181 328	-163 156
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-181 328	-163 156
Sum overføringer og disponeringer		-181 328	-163 156



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	84 972 394	57 628 151
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7	1 000 000	
Sum fordringer		1 000 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		696 845	5 017
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		696 845	5 017
Sum omløpsmidler		86 669 239	57 633 169
SUM EIENDELER		86 669 239	57 633 169
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-877 013	-695 686
Sum opptjent egenkapital		-877 013	-695 686
Sum egenkapital	3	1 117 417	1 298 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	48 400 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	34 515 222	56 139 439
Sum annen langsiktig gjeld		82 915 222	56 139 439



Sum langsiktig gjeld	82 915 222	56 139 439
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 636 599	194 985
Sum kortsiktig gjeld	2 636 599	194 985
Sum gjeld	85 551 822	56 334 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 669 239	57 633 169
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	4	
Pantstillelser	4	



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER 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

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.



Til generalforsamlingen i Eidanger Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eidanger Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Oslo, 29. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-05-29 15:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



 BankID Signing
Terje Kaasa Larsen
2024-06-01

 BankID Signing
Per Magnus Haugen Prestham
2024-06-01

 BankID Signing
Frederic Kristoffersen
2024-06-01

 BankID Signing
Therese Bjerseth
2024-06-05

Årsregnskap 2023

Eidanger Boligutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 749 992



Resultatregnskap			
Eidanger Boligutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	276 108	164 978
Sum driftskostnader		276 108	164 978
Driftsresultat		-276 108	-164 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 798	1 823
Annen rentekostnad		18	0
Resultat av finansposter		94 780	1 823
Resultat før skattekostnad		-181 328	-163 156
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat		-181 328	-163 156
Årsresultat	3	-181 328	-163 156
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-181 328	-163 156
Sum overføringer		-181 328	-163 156



Balanse			
Eidanger Boligutvikling AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	4, 6	84 972 394	57 628 151
Kundefordringer	5, 7	1 000 000	0
Sum fordringer		1 000 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		696 845	5 017
Sum omløpsmidler		86 669 239	57 633 169
Sum eiendeler		86 669 239	57 633 169

Eidanger Boligutvikling AS Side 4



Balanse			
Eidanger Boligutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-877 013	-695 686
Sum opptjent egenkapital		-877 013	-695 686
Sum egenkapital	3	1 117 417	1 298 744
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	48 400 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	34 515 222	56 139 439
Sum annen langsiktig gjeld		82 915 222	56 139 439
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 636 599	194 985
Sum kortsiktig gjeld		2 636 599	194 985
Sum gjeld		85 551 822	56 334 424
Sum egenkapital og gjeld		86 669 239	57 633 169
Oslo/Porsgrunn, 29.05.2024 Styret i Eidanger Boligutvikling AS			
_____ Therese Anna Elisabeth Bjørseth Styreleder - (sign. elektronisk)		_____ Per Magnus Haugen Presthammer Styremedlem - (sign. elektronisk)	
_____ Frederic Kristoffersen Styremedlem - (sign. elektronisk)		_____ Terje Kaasa Larsen Styremedlem - (sign. elektronisk)	
Eidanger Boligutvikling AS			Side 5



Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapsloven § 4-5.

Driftsinntekter

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

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

Varer

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom og inngår i regnskapslinjen varer.

Varelager er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Varelager, herunder utviklingseiendom, nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost.

Vurdering av om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi av varelager. Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og prosjektkostnader

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.



Noter

Note 1 Lønnskostnader, ytelser til ledende ansatte og øvrige godtgjørelser

Eidanger Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer eller andre nærstående parter.

Revisjonshonorarer:

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 18 716,- inkludert kostnadsført mva. Honoraret vedrører i sin helhet for lovpålagt revisjon.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-181 328	-163 156
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 422 281	-1 029 738
Skattepliktig inntekt	-2 603 609	-1 192 894
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	3 716 900	1 294 618	-2 422 281
Sum	3 716 900	1 294 618	-2 422 281
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 599 483	-1 995 874	2 603 609
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	882 583	701 255	-181 328
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	1 894 430	0	-695 686	1 298 744
Årets resultat				-181 328	-181 328
Pr 31.12.2023	100 000	1 894 430	0	-877 014	1 117 416

Note 4 Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	0	0
Utviklingseiendom/varelager	84 972 394	0
Balansført verdi pantsatte eiendeler	84 972 394	0

Selskapet har i 2023 tatt opp ekstern gjeld i DNB. Selskapets tomt i Eidanger er pantsatt som sikkerhet for lånet.

Selskapet har ikke rentesikret sin gjeld.

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	-34 515 222

Selskapet har ingen sikkerhetstillelser og har ikke rentesikret sin gjeld.

Note 6 Varelager/utviklingseiendommer

Varelager	2023	2022
Utviklingstomt	51 544 821	51 544 821
Aktiverte utviklingskostnader	29 710 118	4 788 712
Aktiverte renter	3 717 455	1 294 618
Sum	84 972 394	57 628 151



Noter

Note 7 Mellomværende med nærstående

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer på eier	1 000 000	0
Sum	1 000 000	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld til eiere	34 515 222	56 139 439
Sum	34 515 222	56 139 439

Selskapet ervervet i 2021 tomt beliggende på Eidanger i Porsgrunn fra Clemens Eiendom AS. Clemens Eiendom eier 50% av aksjene i selskapet. Transaksjonen ble behandlet i samsvar med aksjelovens §3-8. Kjøpet ble finansiert delvis med selgerkreditt og delvis med ansvarlige lån fra begge eierne. Låneavtalene med eierne ble også underlagt saksbehandling i samsvar med aksjelovens §3-8.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eidanger Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Clemens Eiendom AS	50	50,0	50,0
Heimgard Bolig AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0