



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 150 516
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONNERUD UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Stokke Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2025

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		162 141 977	245 401 367
Annen driftsinntekt		434 704	
Sum inntekter		162 576 681	245 401 367
Kostnader			
Varekostnad		141 332 479	225 326 219
Annen driftskostnad		12 757 569	319 173
Sum kostnader		154 090 048	225 645 392
Driftsresultat		8 486 633	19 755 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 017 476	
Annen renteinntekt		954 200	652
Sum finansinntekter		1 971 676	652
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		1 279 356	
Annen rentekostnad		2 359 501	3 495
Sum finanskostnader		3 638 857	3 495
Netto finans		-1 667 181	-2 843
Resultat før skattekostnad		6 819 451	19 753 132
Skattekostnad på resultat		4 399 737	4 345 690
Årsresultat		2 419 714	15 407 442
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 419 714	15 407 442
Totalresultat		2 419 714	15 407 442
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			50 000 000
Udekket tap		2 419 714	-13 959 095



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra annen egenkapital			-20 633 464
Sum overføringer og disponeringer		2 419 714	15 407 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 151 460	
Sum immaterielle eiendeler		3 151 460	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		20 095 000	20 095 000
Sum varige driftsmidler		20 095 000	20 095 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		212 000	212 000
Sum finansielle anleggsmidler		212 000	212 000
Sum anleggsmidler		23 458 460	20 307 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		122 426 876	572 564 405
Fordringer			
Kundefordringer		2 355 303	46 713 945
Andre kortsiktige fordringer		50 001	50 112
Konsernfordringer		38 536 887	23 412 484
Sum fordringer		40 942 190	70 176 541
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 683 216	1 106 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 683 216	1 106 962
Sum omløpsmidler		176 052 282	643 847 908
SUM EIENDELER		199 510 742	664 154 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		800 000	800 000
Overkurs		39 352 000	39 352 000
Sum innskutt egenkapital		40 152 000	40 152 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 539 380	13 959 095
Sum opptjent egenkapital		-11 539 380	-13 959 095
Sum egenkapital		28 612 620	26 192 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			10 161 999
Sum avsetninger for forpliktelser			10 161 999
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		91 000 000	
Sum langsiktig gjeld		91 000 000	10 161 999
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			507 247 342
Leverandørgjeld		2 014 028	18 963 504
Betalbar skatt		17 352 352	
Skyldig offentlige avgifter			2 100
Utbytte			50 000 000
Kortsiktig konserngjeld		1 640 200	
Annen kortsiktig gjeld		58 891 543	51 587 057
Sum kortsiktig gjeld		79 898 122	627 800 003
Sum gjeld		170 898 122	637 962 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 510 742	664 154 907



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	162 141 977	245 401 367
Leieinntekter		947 565	
Andre driftsinntekter		417 687	
Sum inntekter		163 507 229	245 401 367
Kostnader			
Varekostnad	1	141 332 479	225 326 219
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	12 000 000	
Annen driftskostnad	2	1 547 633	437 685
Sum kostnader		154 880 112	225 763 904
Driftsresultat		8 627 117	19 637 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 038 860	5 713
Sum finansinntekter		1 038 860	5 713
Annen rentekostnad		2 518 373	11 547
Sum finanskostnader		2 518 373	11 547
Netto finans		-1 479 513	-5 834
Resultat før skattekostnad		7 147 604	19 631 629
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 038 893	4 345 690
Årsresultat		3 108 711	15 285 939



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 151 460	0
Sum immaterielle eiendeler		3 151 460	0
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4,8	38 095 000	38 095 000
Anlegg under utførelse	4,8	17 681 562	8 225 963
Sum varige driftsmidler		55 776 562	46 320 963
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		430 000	
Sum finansielle anleggsmidler		430 000	
Sum anleggsmidler		59 358 022	46 320 963
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter for salg/under oppføring	1,8	123 016 796	572 564 405
Sum varer		123 016 796	572 564 405
Fordringer			
Kundefordringer	1	2 504 452	46 713 945
Andre kortsiktige fordringer		1 853 439	50 112
Sum fordringer		4 357 891	46 764 057
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		16 565 063	1 556 715
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 565 063	1 556 715
Sum omløpsmidler		143 939 750	620 885 177
SUM EIENDELER		203 297 772	667 206 140



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,7	800 000	800 000
Overkurs	7	39 352 000	39 352 000
Sum innskutt egenkapital		40 152 000	40 152 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	11 049 549	14 158 260
Sum opptjent egenkapital		-11 049 549	-14 158 260
Sum egenkapital		29 102 451	25 993 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		10 161 999
Sum avsetninger for forpliktelser			10 161 999
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	91 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		91 000 000	
Sum langsiktig gjeld		91 000 000	10 161 999
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		507 247 342
Leverandørgjeld		2 796 387	22 213 902
Betalbar skatt	3	17 352 352	
Skyldig offentlige avgifter			2 100
Utbytte	7	50 000 000	50 000 000
Annen kortsiktig gjeld		13 046 582	51 587 057
Sum kortsiktig gjeld		83 195 321	631 050 401
Sum gjeld		174 195 321	641 212 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 297 772	667 206 140



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Konnerud Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konnerud Utvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Pennco Dokumentnøkkel: AJOTG-EN8YI-GE71B-0SODP-WISPV-ABOUL



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Konnerud Utvikling AS

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 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 og konsernets 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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Pennéo Dokumentnøkke: AJOTG-EN8YI-GE71B-0SODP-WISPV-ABOULX



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Konnerud Utvikling AS

Drammen, 18. februar 2025
Deloitte AS

Dag Skretteberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AJOTG-EN8YI-GE71B-OSODP-WI3PV-ABOUX



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."

Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-24 11:54:41 UTC



Penneo DokumentID: A1CTG-EN8YI-GE71B-OS0DP-WI3PV-ABOUX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Konnerud Utvikling AS

Org.nr. 922 150 516

STYRETS ÅRSBERETNING

FOR 2024

Selskapet

Selskapet ble stiftet 07.01.2019.

Selskapets formål er selv og gjennom investeringer i andre selskaper kjøpe, selge, eie, utvikle, drive og forvalte fast eiendom til bruk for boliger av forskjellige slag med hensyn til størrelser, pris og utforming samt alt som står i naturlig sammenheng med dette. Selskapet kan eie slik eiendom sammen med private eller offentlige aktører. Selskapet skal drives etter sunne forretningsmessige prinsipper. Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Oslo kommune.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Eidra AS	400 000 aksjer
Gjelsten Bolig AS	400 000 aksjer

Selskapets styre er pr. 18.02.2025 sammensatt slik:

Bjørn Holm, styrets leder
Lasse Lundhaug, styremedlem

Konnerud Utvikling AS har i 2024 ferdigstilt og overlevert 142 leiligheter, og er også morselskap og eier 100 % av aksjene i Konnerud Utvikling Næring AS som utvikler næringslokalene i prosjektet og Konnerud Utvikling Parkering AS som eier og drifter en tomt som benyttes for parkeringsformål.

Drift/resultat

Selskapet har i 2024 hatt driftsinntekter på kr 162.576.681 og et årsresultat etter skattekostnad på kr 2.419.714. Konsernet har i 2024 hatt driftsinntekter på kr 163.507.228 og et årsresultat etter skattekostnad på kr 3.108.711.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Styreleder og styremedlem har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer er styreansvarsforsikring tegnet.



Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse er publisert på infoside til Gjelsten Bolig AS (www.gjelstenbolig.no).

Selskapets stilling

Selskapet har ferdigstilt 142 leiligheter i Drammen kommune. Per 31.12.2024 er 133 leiligheter solgt, og selskapet har som følge av dette en løpende vurdering av salgsfremmende aktiviteter med formål om snarest mulig sluttet solgt prosjekt.

Selskapet er eksponert for finansiell risiko i form av kredittrisiko, markedsrisiko og likviditetsrisiko. Ved overleveringen av leiligheter til boligkjøperne i 2024 har selskapet redusert kredittrisiko betydelig inntil neste byggetrinn. Selskapets byggelån er i sin helhet nedkvittert i 2024, og resterende rentebærende gjeld er knyttet til tomtelån for den delen av eiendommen skal bygges ut i neste trinn, samt midlertidig finansiering av de usolgte leilighetene. Eierne har kausjonert for selskapets forpliktelser, og styret vurderer dermed den finansielle risikoen som tilfredsstillende.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og beretningen en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk. Det har ikke inntruffet forhold etter årsskiftet, før årsoppgjøret, som virker inn på vurderingen av selskapet utover det som er nevnt ovenfor. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	kr 2.419.714
Avsatt til ordinært utbytte	kr 0
Overført til dekning av udekket tap	<u>kr 2.419.714</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 2.419.714</u>

Miljø

Ettersom selskapet ikke har fast ansatte, er det uaktuelt med betraktninger rundt arbeidsmiljø og sykefravær. Det er på samme bakgrunn ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets utbyggingsaktivitet kan medføre påvirkning av det ytre miljø. Selskapet stiller krav i kontrakter med leverandører og utførende for å begrense disse påvirkningene. Selskapet inngår i den pålagte ESG rapporteringen til eierselskapene, og dokumenterer tiltak og status for ytre miljø som del av eierens overordnede selskapsrapportering.



Oslo, den 18. februar 2025

Bjørn Holm
Styreleder

Lasse Lundhaug
Styremedlem

Einar Amundsen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 920IV-4NHDI-85PTN-1LUAD-0KH6E-PW7U4



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."

Amundsen, Einar Stokke

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2166752

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-19 12:48:34 UTC



Lundhaug, Lasse

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1463395

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-19 12:57:59 UTC



Holm, Bjørn

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-718940

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-03-20 07:29:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 92ON-4NHDI-85PTN-1LUAD-0KH6E-PW7U4

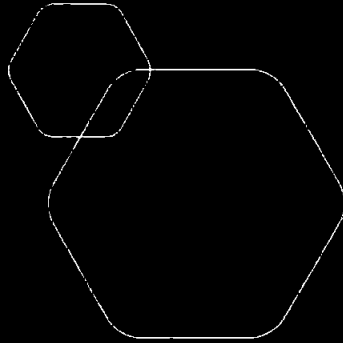
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024 Konnerud Utvikling AS

Konsernregnskap
Noter
Kontantstrømanalyse
Styrets årsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGTU-XQ8FR-SR33R-F6600



Org.nr.: 922 150 516



KONNERUD UTVIKLING AS

Morselskap		RESULTATREGNSKAP		Konsern	
2024	2023		Note	2024	2023
		<i>Driftsinntekter</i>			
162 141 977	245 401 367	Salgsinntekter	1	162 141 977	245 401 367
34 704		Leieinntekter		947 565	0
400 000		Andre driftsinntekter		417 687	0
162 576 681	245 401 367	<i>Sum driftsinntekter</i>		163 507 228	245 401 367
		<i>Driftskostnader</i>			
141 332 479	225 326 219	Varekostnad	1	141 332 479	225 326 219
0	0	Nedskrivning varige driftsmidler	4	12 000 000	0
12 757 569	319 173	Andre driftskostnader	2	1 547 633	437 685
154 090 048	225 645 392	<i>Sum driftskostnader</i>		154 880 112	225 763 904
8 486 633	19 755 975	Driftsresultat		8 627 117	19 637 463
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
1 971 676	652	Renteinntekter		1 038 860	5 713
2 359 501	3 495	Rentekostnader		2 518 373	11 546
1 279 356	0	Nedskrivning aksjer			
-1 667 182	-2 843	<i>Netto finansposter</i>		-1 479 513	-5 834
6 819 451	19 753 132	Ordinært resultat før skattekostnad		7 147 604	19 631 629
4 399 737	4 345 690	Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 038 893	4 345 690
2 419 714	15 407 442	ÅRSRESULTAT		3 108 711	15 285 939
		<i>Overføringer:</i>			
	50 000 000	Avsatt til utbytte			
	-20 633 464	Overføringer til/fra annen egenkapital			
2 419 714	-13 959 095	Til dekning av/overført til udekket tap			
2 419 714	15 407 442				

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGTU-X08FR-SR33R-F6600



KONNERUD UTVIKLING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2024	2023		Note	2024	2023
EIENDELER					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
3 151 460	0	Utsatt skattefordel		3 151 460	0
3 151 460	0	Sum immaterielle eiendeler		3 151 460	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
20 095 000	20 095 000	Tomter og bygninger	4,8	38 095 000	38 095 000
0	0	Anlegg under utførelse	4,8	17 681 562	8 225 963
20 095 000	20 095 000	Sum varige driftsmidler		55 776 562	46 320 963
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
212 000	212 000	Investering i datterselskap	5	0	0
0	0	Langsiktige fordringer		430 000	0
212 000	212 000	Sum finansielle anleggsmidler		430 000	0
23 458 460	20 307 000	Sum anleggsmidler		59 358 022	46 320 963
<i>Omløpsmidler</i>					
<i>Varer</i>					
122 426 876	572 564 405	Leiligheter for salg/under oppføring	1,8	123 016 796	572 564 405
122 426 876	572 564 405	Sum varer		123 016 796	572 564 405
<i>Fordringer</i>					
2 355 303	46 713 945	Kundefordringer	1	2 504 452	46 713 945
38 536 887	23 412 484	Fordringer på konsernselskap		0	0
50 001	50 112	Andre kortsiktige fordringer		1 853 439	50 112
40 942 190	70 176 541	Sum fordringer		4 357 891	46 764 057
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
12 683 216	1 106 962	Bankinnskudd og kontanter		16 565 063	1 556 715
12 683 216	1 106 962	Sum bankinnskudd og kontanter		16 565 063	1 556 715
176 052 282	643 847 908	Sum omløpsmidler		143 939 749	620 885 177
199 510 742	664 154 907	SUM EIENDELER		203 297 771	667 206 139

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGTU-XO8FR-SR33R-F66C0



KONNERUD UTVIKLING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2024	2023		Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
800 000	800 000	Aksjekapital	6,7	800 000	800 000
39 352 000	39 352 000	Overkurs		39 352 000	39 352 000
40 152 000	40 152 000	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		40 152 000	40 152 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
0	0	Annen egenkapital	7		0
-11 539 380	-13 959 095	Udekket tap	7	-11 049 549	-14 158 260
-11 539 380	-13 959 095	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		-11 049 549	-14 158 260
28 612 620	26 192 905	<i>Sum egenkapital</i>		29 102 451	25 993 740
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	10 161 999	Utsatt skatt	3	0	10 161 999
0	10 161 999	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		0	10 161 999
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
91 000 000	0	Bankgjeld		91 000 000	0
91 000 000	0	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		91 000 000	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
2 014 028	18 963 504	Leverandørgjeld		2 796 387	22 213 902
0	507 247 342	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	507 247 342
0	2 100	Skyldig offentlige avgifter		0	2 100
17 352 352	0	Betalbar skatt	3	17 352 352	0
50 000 000	50 000 000	Skyldig utbytte	7	50 000 000	50 000 000
1 640 200	0	Gjeld til konsernselskap		0	0
8 891 543	51 587 057	Annen kortsiktig gjeld		13 046 582	51 587 057
79 898 122	627 800 003	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		83 195 320	631 050 401
170 898 122	637 962 002	<i>Sum gjeld</i>		174 195 320	641 212 400
199 510 742	664 154 907	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 297 771	667 206 139

Oslo, 18. februar 2025
I styret for Konnerud Utvikling AS

Bjørn Holm
Styrets leder

Lasse Lundhaug
Styremedlem

Einar Stokke Amundsen
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGTU-X08FR-SR33R-F6600



Konnerud Utvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

Konsolideringsprinsipper

Konsernet omfatter morselskapet Konnerud Utvikling AS og de heleide datterselskapene Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdiresultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har oppført 142 leiligheter i Drammen kommune.

Pr 31.12.2024 er 133 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 90,0 %.

Leilighetene ble overlevert i 2. kvartal 2024.

Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12 er i balansen klassifisert som leiligheter for salg/leiligheter under oppføring.

I posten inngår parkeringsanlegg og aktiverte utviklingskostnader for neste byggetrinn (BSS).

	2024	2023
Opptjente boliginntekter 31.12	162 141 977	245 401 367
Kostnad opptjent inntekt 31.12	141 332 479	225 326 219
Estimert fortjeneste 31.12	20 809 498	20 075 148
Påløpte prosjektkostnader 31.12	122 426 876	572 564 405
Kundefordringer:	2024	2023
Estimert fortjeneste 31.12 ikke overleverte leiligheter	2 320 599	46 713 945
Ordinære kundefordringer	34 704	0
Sum	2 355 303	46 713 945

NOTE 2 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen

lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt

lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 65 000, herav utgjør annen bistand kr 0.

Beløpene er inkl. merverdiavgift.



NOTE 3 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Skattegrunnlaget:				
Resultat før skattekostnad	6 819 451	19 753 132	7 147 604	19 631 629
Permanente forskjeller	1 279 356	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller	84 460 185	-41 495 374	84 560 185	-41 495 372
Avsatt konsernbidrag	-1 640 200		0	0
Justering pga. begrensning av rentefradrag	-9 347 135	21 423 069	-9 347 135	21 423 069
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 697 331	0	-2 697 331	0
Skattegrunnlag	78 874 326	-319 173	79 663 323	-440 674
Årets skattekostnad består av:				
Betalbar skatt (22 %)	17 352 352	0	17 352 352	0
Skatt av konsernbidrag	360 844	0	0	0
Endring utsatt skatt	-13 313 459	4 345 690	-13 313 459	4 345 690
Endring skatt tidligere år	0	0	0	0
Skattekostnad	4 399 737	4 345 690	4 038 893	4 345 690
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Varige driftsmidler	0	0	-12 000 000	0
Opptjente boliginntekter	2 320 599	46 713 945	2 320 599	46 713 945
Leiligheter under oppføring	8 185 245	30 394 584	8 185 245	30 394 584
Utestående fordringer	-11 900 000	0	0	0
Avsetning for forpliktelser	-5 957 500	0	-5 957 500	0
Fremførbart underskudd	0	-2 697 331	-88	-2 896 496
Avskåret rentefradrag til fremføring	-18 873 160	-28 220 295	-18 873 160	-28 220 295
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-26 224 816	46 190 903	-26 324 904	45 991 738
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skatt	11 900 000	0	12 000 088	199 165
Grunnlag beregning utsatt skatt (skattefordel)	-14 324 816	46 190 903	-14 324 816	46 190 903
Utsatt skatt (skattefordel)	-3 151 460	10 161 999	-3 151 460	10 161 999

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGTU-X08FR-SR33R-F66C0



NOTE 4 DRIFTSMIDLER

Konsern	Tomter	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2024	38 095 000	8 225 963	46 320 963
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	21 455 599	21 455 599
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	38 095 000	29 681 562	67 776 562
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	0	
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024	0	-12 000 000	-12 000 000
Bokført verdi pr. 31.12.2024	38 095 000	17 681 562	55 776 562

Anlegg under utførelse og tomt er ikke gjenstand for ordinære avskrivninger.

Årets nedskrivninger 12 000 000 12 000 000

Nedskrivning er foretatt basert på ekstern verdivurdering mottatt i januar 2025.

NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Firma	Forretnings kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Konnerud Utv Næring AS	Oslo	100 %	-11 894 004	-12 294 831	106 000
Konnerud Utv Parkering AS	Oslo	100 %	105 915	-785 448	106 000
Sum			-11 788 089	-13 080 279	212 000

NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 800 000 aksjer pålydende kr 1.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonær:

Navn	Antall aksjer	Andel
Eidra AS	400 000	50 %
Gjelsten Bolig AS	400 000	50 %
Sum	800 000	100 %



NOTE 7 EGENKAPITAL

Konnerud Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	SUM
Egenkapital 31.12.2023	800 000	39 352 000	0	-13 959 095	26 192 905
Årets resultat				2 419 714	2 419 714
Avsatt utbytte					0
Egenkapital 31.12.2024	800 000	39 352 000	0	-11 539 380	28 612 620

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	SUM
Egenkapital 31.12.2023	800 000	39 352 000	0	-14 158 260	25 993 740
Årets resultat				3 108 711	3 108 711
Avsatt utbytte					0
Egenkapital 31.12.2024	800 000	39 352 000	0	-11 049 549	29 102 451



NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

Gjeld sikret ved pant	2024	2023
Langsiktig gjeld kredittinstitusjoner	91 000 000	0
Byggelån	0	507 247 342
Sum	91 000 000	507 247 342
Pantsatte eiendeler :	2024	2023
Tomter	38 095 000	38 095 000
Anlegg under utførelse	17 681 562	8 225 963
Leiligheter for salg/under oppføring	123 016 796	572 564 405
Sum	178 793 358	618 885 368

I tillegg har aksjonærene Eidra AS og Gjelsten Bolig AS stillet solidarisk selvskyldnerkausjon pålydende kr 15.000.000 samt selvskyldnerkausjon hver pålydende kr 180.000.000.



Konnerud Utvikling AS

<i>KONTANTSTRØMANALYSE</i>	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2024	2023	2024	2023
<i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>				
Resultat før skatt	6 819 451	19 753 132	7 147 604	19 631 629
Nedskrivning varige driftsmidler			12 000 000	
Nedskrivning aksjer	1 279 356			
Betalbar skatt	0	0		
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverand	425 959 638	-293 831 422	422 752 530	-290 581 024
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-6 234 849	-23 402 594	10 811 155	- 109
<i>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i>	<i>427 823 596</i>	<i>-297 480 884</i>	<i>452 711 289</i>	<i>-270 949 504</i>
<i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>				
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	-21 455 599	-26 225 963
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Investeringer i aksjer	0	0	0	0
<i>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-21 455 599</i>	<i>-26 225 963</i>
<i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>				
Opptak av ny gjeld	91 000 000	296 424 179	91 000 000	296 424 179
Nedbetaling gjeld	-507 247 342	0	-507 247 342	0
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Utbetalt utbytte	0	0	0	0
Innbetalt egenkapital	0	0	0	0
<i>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i>	<i>-416 247 342</i>	<i>296 424 179</i>	<i>-416 247 342</i>	<i>296 424 179</i>
<i>Netto endring i kontantstrøm</i>	<i>11 576 254</i>	<i>-1 056 705</i>	<i>15 008 348</i>	<i>-751 288</i>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	1 106 962	2 163 667	1 556 715	2 308 003
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	12 683 216	1 106 962	16 565 063	1 556 715

Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGYU-X08FR-SR33R-F6600



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."

Amundsen, Einar Stokke

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2166752

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-19 12:47:52 UTC



Holm, Bjørn

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-718940

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-03-20 07:30:27 UTC



Lundhaug, Lasse

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1463395

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-20 08:29:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KR143-FF2RD-KMGYU-XQ8FR-SR33R-F66C0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.