



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 446 056  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ringeriksveien  
3370 VIKERSUND

### 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: Dag Roar Svendby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2024

### 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, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	9	6 743 213	7 135 000
Annen driftsinntekt		81 326	87 773
Leieinntekter		369 402	402 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 193 941</b>	<b>7 625 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	6 364 537	6 568 419
Annen driftskostnad	2	249 673	276 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 614 209</b>	<b>6 845 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>579 732</b>	<b>780 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 685
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 685</b>
Annen rentekostnad		501 907	623 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>501 907</b>	<b>623 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-501 907</b>	<b>-622 176</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>77 825</b>	<b>157 885</b>
Skattekostnad på resultat	7	17 598	34 736
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	60 227	123 149
Overført fra annen egenkapital	4		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		60 227	123 149



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	8 921 645	8 696 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 696 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 696 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9	<b>1 876 542</b>	<b>59 863</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	6 743 213	
Andre kortsiktige fordringer	6	74 414	71 354
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 817 627</b>	<b>71 354</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 903	374 179
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 903</b>	<b>374 179</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 739 071</b>	<b>505 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 660 716</b>	<b>9 202 040</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	224 000	224 000
Overkurs	4	88 000	88 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>312 000</b>	<b>312 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 824 754	1 764 527
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 824 754</b>	<b>1 764 527</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 136 754</b>	<b>2 076 527</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	17 598	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 598</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 714 104	6 464 108
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 714 104</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 731 702</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	7 344 941	
Leverandørgjeld	10	825 884	261 636
Betalbar skatt	7		185 768
Annen kortsiktig gjeld		621 434	214 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 792 260</b>	<b>661 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 523 962</b>	<b>7 125 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 660 716</b>	<b>9 202 040</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 659359

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 446 056  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ringeriksveien  
3370 VIKERSUND

**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: Dag Roar Svendby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.07.2024

**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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 992 446 056  
MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	9	6 743 213	7 135 000
Annen driftsinntekt		81 326	87 773
Leieinntekter		369 402	402 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 193 941</b>	<b>7 625 261</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	6 364 537	6 568 419
Annen driftskostnad	2	249 673	276 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 614 209</b>	<b>6 845 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>579 732</b>	<b>780 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			1 685
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>1 685</b>
Annen rentekostnad		501 907	623 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>501 907</b>	<b>623 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-501 907</b>	<b>-622 176</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	7	17 598	34 736
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	60 227	123 149
Overført fra annen egenkapital	4		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>





<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	17 598	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 598</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 714 104	6 464 108
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 714 104</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 731 702</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	7 344 941	
Leverandørgjeld	10	825 884	261 636
Betalbar skatt	7		185 768
Annen kortsiktig gjeld		621 434	214 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 792 260</b>	<b>661 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 523 962</b>	<b>7 125 512</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 660 716</b>	<b>9 202 040</b>



Organisasjonsnr: 992 446 056  
MODUM EIENDOMSUTVIKLING 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Årsregnskap 2023**  
**for**  
**Modum Eiendomsutvikling AS**

Pennco Dokumentnrøktei: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekter	9	6 743 213	7 135 000
Annen driftsinntekt		81 326	87 773
Leieinntekter		369 402	402 488
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 193 941</b>	<b>7 625 261</b>
Varekostnad	9	6 364 537	6 568 419
Annen driftskostnad	2	249 673	276 781
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 614 209</b>	<b>6 845 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>579 732</b>	<b>780 061</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	1 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 685</b>
Annen rentekostnad		501 907	623 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>501 907</b>	<b>623 861</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-501 907</b>	<b>-622 176</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>77 825</b>	<b>157 885</b>
Skattekostnad på resultat	7	17 598	34 736
<b>Resultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	60 227	123 149
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 227</b>	<b>123 149</b>

Pennco Dokumentnrøkket: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



<b>Balanse</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	<b>5, 8</b>	8 921 645	8 696 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 696 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 696 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Leiligheter under oppføring	<b>8, 9</b>	1 876 542	59 863
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	<b>6, 8</b>	6 743 213	0
Andre kortsiktige fordringer	<b>6</b>	74 414	71 354
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 817 627</b>	<b>71 354</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		44 903	374 179
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 739 071</b>	<b>505 395</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 660 716</b>	<b>9 202 040</b>

Pennco Dokumentnr: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



<b>Balanse</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	224 000	224 000
Overkurs	4	88 000	88 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>312 000</b>	<b>312 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	1 824 754	1 764 527
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 824 754</b>	<b>1 764 527</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 136 754</b>	<b>2 076 527</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	17 598	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>17 598</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 714 104	6 464 108
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 714 104</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 731 702</b>	<b>6 464 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	7 344 941	0
Leverandørgjeld	10	825 884	261 636
Betalbar skatt	7	0	185 768
Annen kortsiktig gjeld		621 434	214 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 792 260</b>	<b>661 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 523 962</b>	<b>7 125 512</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 660 716</b>	<b>9 202 040</b>
Vikersund, 17.07.2024 Styret i Modum Eiendomsutvikling AS			
<hr/> Dag Roar Svendby styreleder/daglig leder		<hr/> Jon Oskar Grøterud styremedlem	
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			<b>Side 4</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

##### Fordringer

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

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

##### Inntekter leie

Leieinntekter inntektsføres i henhold til kontrakt.

##### Inntekter boligprosjekt

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 ikke inntektsføring før minst 60 % 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. Finansieringskostnader aktiveres på prosjekt

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsemdbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Permeo Dokumentnøkkel: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2023 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2023 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder, styremedlemmer eller andre nærstående parter.

#### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er som følger per 31.12:  
Alle aksjer har like rettigheter.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	224	1 000	224 000
<b>Sum</b>	<b>224</b>	<b>1 000</b>	<b>224 000</b>

#### Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Jon Oskar Grøterud	112	50 %	50 %
Dag Roar Svenøby	112	50 %	50 %
<b>Sum</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	224 000	88 000	1 764 527	2 076 527
Årets resultat	-	-	60 227	60 227
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>224 000</b>	<b>88 000</b>	<b>1 824 756</b>	<b>2 136 756</b>

#### Note 5 Varige driftsmidler

	Fast eiendom for utleie	Sum
Anskaffelseskost 01.01	8 696 645	8 696 645
Tilgang	225 000	225 000
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>
Akk. avskrivninger 01.01	-	-
Årets avskrivning	-	-
<b>Akk. Avskrivninger 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>

Økonomisk levetid:  
Avskrivningsplan

Avskrives  
ikke

Pennco Dokumentnøkkel: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



## Modum Eiendomsutvikling AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Fordringer og gjeld

Ingen av selskapets fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt. Selskapets gjeld til kredittinstitusjon er avdragsfritt fram til salg av eiendomsprosjektet.

## Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	-	185 768
Endring i utsatt skatt	17 595	-151 032
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>17 595</b>	<b>34 736</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2023	2022
Betalbar skatt	-	46 016
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>46 016</b>

Utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2023	2022
Anleggskontrakter	493 539	-
Varebeholdning prosjekt	-	-
Gevinsttapskonto	-	-
Underskudd til fremføring	-413 547	-
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>79 992</b>	<b>-</b>
<b>Utsatt skatt (22%)</b>	<b>17 598</b>	<b>-</b>

Utsatt skattefordel er valgt å ikke balanseføres ihht GRS for små foretak.

## Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelse ovenfor kredittinstitusjon	2023	2022
Langsiktig gjeld (pantelån)	6 714 104	6 464 108
Byggelån prosjekt	7 344 941	-
<b>Sum</b>	<b>14 059 045</b>	<b>6 464 108</b>

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2022
Fast eiendom for utleie	8 921 645	8 696 645
Prosjekter i arbeid (leiligheter under oppføring)	1 876 542	-
Opptjent ikke fakturert inntekt	6 743 213	-
<b>Totalt</b>	<b>17 541 400</b>	<b>8 696 645</b>

Perneco Dokumentnøkkel: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 9 Boligprosjekt i egen regi

Selskapet har pr. 31.12.2023 en firemannsbolig under oppføring. Tre av leilighetene er solgt i 2023 og med planlagt ferdigstillelse og overlevering sommer 2024.

	2023	2022
Opptjente inntekter 31.12	6 743 213	7 135 000
Kostnad opptjent inntekt 31.12	6 364 537	6 568 419
<b>Beregnet fortjeneste 31.12</b>	<b>378 676</b>	<b>566 581</b>
<b>Kundefordringer:</b>		
Estimert inntekt 31.12 ikke overleverte leiligheter	6 743 213	-
Mottatt oppgjør overleverte leiligheter	-	-
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>6 743 213</b>	<b>-</b>

#### Note 10 Transaksjoner nærstående

Selskapet har i løpet av 2023 hatt følgende transaksjoner med nærstående parter.

Kjøp av varer og tjenester:	Nærstående til	Beløp inkl MVA
Grøtterud Bygg Service AS	Styremedlem	1 294 625
Svendby Elektriske AS	Styremedlem	306 776

Gjeld til nærstående	2023
Grøtterud Bygg Service AS	644 521
Svendby Elektriske AS	18 750

Pennco Dokumentnr: 33XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



## 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."

### Svendby, Dag Roar

Styrets leder / daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-18614

IP: 217.31.xxx.xxx

2024-07-17 13:37:31 UTC



### Grøterud, Jon Oskar

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-465956

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-07-19 08:08:24 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: 3XPE-ZOCGG-D1H8Q-QX8P5-17000-764XJ



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3015 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Modum Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Modum Eiendomsutvikling 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

## 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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](http://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.

Penneo Dokumentnøkkel: E1MC7-7Y0FG-1Q2ZY-0051H-6Y1NF-YDUBW



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Modum Eiendomsutvikling AS

- 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene 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 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 rettvisende bilde.

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.

Drammen, 17. juli 2024  
Deloitte AS

Sturle Holseter  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: EIMC7-7Y0FG-IO2ZY-0051H-6Y1NF-YDUBW



# 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."

## Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-07-17 13:07:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EJM7-7Y0FG-I02ZY-005TH-6Y1NF-YDU8W

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>