



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 109 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRUNNSTEINEN BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Morten Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 345 748	425 829
Sum kostnader		1 345 748	425 829
Driftsresultat		-1 345 748	-425 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 727 250	2 108 400
Annen renteinntekt		60 508	184 874
Sum finansinntekter		4 787 758	2 293 274
Netto finans		4 787 758	2 293 274
Ordinært resultat før skattekostnad		3 442 010	1 867 445
Skattekostnad på ordinært resultat	6	757 242	410 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 684 768	1 456 607
Årsresultat		2 684 768	1 456 607
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 684 768	1 456 607
Totalresultat		2 684 768	1 456 607
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 684 768	1 456 607
Sum overføringer og disponeringer	7	2 684 768	1 456 607



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	98 838 142	81 768 761
Andre langsiktige fordringer	5	802 139	5 488 739
Sum finansielle anleggsmidler		99 640 281	87 257 500
Sum anleggsmidler		99 640 281	87 257 500
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 712 277	14 955 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 712 277	14 955 084
Sum omløpsmidler		4 712 277	14 955 084
SUM EIENDELER		104 352 558	102 212 584
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	10 030 000	10 030 000
Overkurs	7	90 000 000	90 000 000
Sum innskutt egenkapital		100 030 000	100 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	858 371	858 371
Sum opptjent egenkapital		858 371	858 371
Sum egenkapital		100 888 371	100 888 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	4	3 442 010	766 969
Leverandørgjeld		22 177	315 139
Betalbar skatt	6		242 105
Sum kortsiktig gjeld		3 464 187	1 324 213
Sum gjeld		3 464 187	1 324 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 352 558	102 212 584



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 692940

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 109 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRUNNSTEINEN BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Per Morten Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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 innføring av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2022



Organisasjonsnr: 925 109 177
GRUNNSTEINEN BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 345 748	425 829
Sum kostnader		1 345 748	425 829
Driftsresultat		-1 345 748	-425 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 727 250	2 108 400
Annen renteinntekt		60 508	184 874
Sum finansinntekter		4 787 758	2 293 274
Netto finans		4 787 758	2 293 274
Ordinært resultat før skattekostnad		3 442 010	1 867 445
Skattekostnad på ordinært resultat	6	757 242	410 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 684 768	1 456 607
Årsresultat		2 684 768	1 456 607
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 684 768	1 456 607
Totalresultat		2 684 768	1 456 607
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 684 768	1 456 607
Sum overføringer og disponeringer	7	2 684 768	1 456 607



Betalbar skatt	6		242 105
Sum kortsiktig gjeld		3 464 187	1 324 213
Sum gjeld		3 464 187	1 324 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 352 558	102 212 584



Organisasjonsnr: 925 109 177
GRUNNSTEINEN BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Grunnsteinen Boligutleie AS

Org.nr.: 925 109 177

UTARBEIDET AV:



Penneo Dokumentnøkkel: VPSN6-Q1X28-JCPN2-Y45E0-INPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS

Resultatregnskap

	Note	2021	12.05.20-31.12.20
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1 345 748	425 829
Sum driftskostnader		1 345 748	425 829
Driftsresultat		-1 345 748	-425 829
Finansposter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	4 727 250	2 108 400
Annen renteinntekt		60 508	184 874
Resultat av finansposter		4 787 758	2 293 274
Ordinært resultat før skattekostnad		3 442 010	1 867 445
Skattekostnad på ordinært resultat	6	757 242	410 838
Årsresultat		2 684 768	1 456 607
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 684 768	1 456 607
Sum overføringer	7	2 684 768	1 456 607

Penneo Dokumentnøkkel: VPSN6-Q1X28-JCPN2-Y45E0-IMPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS			Balanse	
Eiendeler	Note	2021	2020	
Anleggsmidler				
Finansielle driftsmidler				
Lån til foretak i samme konsern	4	98 838 142	81 768 761	
Andre langsiktige fordringer	5	802 139	5 488 739	
Sum finansielle driftsmidler		99 640 281	87 257 500	
Sum anleggsmidler		99 640 281	87 257 500	
Omløpsmidler				
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 712 277	14 955 084	
Sum omløpsmidler		4 712 277	14 955 084	
Sum eiendeler		104 352 558	102 212 584	

Penneo Dokumentnøkkel: VPSN6-Q1X28-JCPN2-Y45EO-INPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 7	10 030 000	10 030 000
Overkurs	7	90 000 000	90 000 000
Sum innskutt egenkapital		100 030 000	100 030 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	858 371	858 371
Sum opptjent egenkapital		858 371	858 371
Sum egenkapital		100 888 371	100 888 371
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 177	315 139
Betalbar skatt	6	0	242 105
Gjeld til konsernselskaper	4	3 442 010	766 969
Sum kortsiktig gjeld		3 464 187	1 324 213
Sum gjeld		3 464 187	1 324 213
Sum egenkapital og gjeld		104 352 558	102 212 584

Oslo, 04.05.2022

Kjell Erik Torne Selin
styreleder

Anders Garnaas Asheim
styremedlem

Frank Christian Stene
styremedlem

Esben Sondre Svalastog
styremedlem

Per Morten Kiil
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: VPSN6-Q1X28-JCPN2-Y45EO-IMPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster der det foreligger valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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 skattemessig underskudd til fremføring på balansedagen.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

Penneo Dokumentnøkkel: VPSIN6-Q1X28-JCPN2-Y45E0-INPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS

Noter 2021

Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 300	100	10 030 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Grunnsteinen AS	100 300	100,0 %
Totalt antall aksjer	100 300	100,0 %

Note 4 Mellomværende med aksjonær

Langsiktig fordring	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	98 705 642	81 768 761

Lånet består av to lån på hhv kr 90 705 642 og kr 8 000 000.

Hovedlånet renteberegnes hhv med snittet av årlig 3 mnds NIBOR + 5%, og kan kreves oppgjort med 45 dagers varsel. Det andre lånet på kr 8 000 000 renteberegnes med 3% rente. I tillegg til hovedstolen er det påløpt renter per 31.12.2021 på kr 132 500. Rentene forfaller 15.02. hvert år, eventuelt tillegges rentene hovedstolen per samme dato.

Totalt utgjør inntektsførte renter på de langsiktige fordringene kr 4 727 250.

Kortsiktig gjeld	2021	2020
Skyldig konsernbidrag	3 442 010	766 969

Note 5 Annen langsiktig fordring

Fordringer	2021	2020
Fordring Grunnsteinen Drift AS	0	5 109 100
Aktiverte prosjektkostnader	802 139	379 639
Sum	802 139	5 488 739

Aktiverte prosjektkostnader vedrører kostnader på 3 ulike prosjekter som selskapet per 31.12.2021 er involvert i. Disse kostnadene vil bli aktivert på aksjer dersom prosjektet blir iverksatt eller kostnadsført dersom prosjektet ikke skulle bli materialisert.

Penneo Dokumentnøkkel: VPSN6-Q1X28-JCPN2-Y45EO-INPVE-00ZX1



Grunnsteinen Boligutleie AS

Noter 2021

Note 6 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2021	2020
Betalbar skatt	757 242	410 838
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	757 242	410 838

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 22 %

	2021	2020
Regnskapsmessig resultat før skatt	3 442 010	1 867 445
Avgitt konsernbidrag	-3 442 010	-766 969
Skattepliktig resultat	0	1 100 476

Betalbar skatt i balansen:

	2021	2020
Betalbar skatt	757 242	410 838
Effekt av konsernbidrag	-757 242	-168 733
Betalbar skatt	0	242 105

Midlertidige forskjeller

	2021	2020
Underskudd til fremføring	0	0
Grunnlag utsatt skatt	0	0
Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)	0	0

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 030 000	90 000 000	858 371	100 888 371
Årets resultat	0	0	2 684 768	2 684 768
Avgitt konsernbidrag (etter skatt)			-2 684 768	-2 684 768
Egenkapital 31.12.21	10 030 000	90 000 000	858 371	100 888 371

Pennco Dokumentnøkkel: VPSIN6-Q1X28-JCPN2-Y45EO-INPVE-00ZX1



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."

Per Morten Kiil

Deltaker

Serienummer: 9578-5994-4-482171

IP: 213.239.xxx.xxx

2022-05-04 09:00:11 UTC



Anders Garnaas Asheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1239693

IP: 213.239.xxx.xxx

2022-05-04 09:13:54 UTC



Esben Sondre Svalastog

Deltaker

Serienummer: 9578-5994-4-1051831

IP: 213.239.xxx.xxx

2022-05-05 12:27:46 UTC



ERIK SELIN

Styreleder

Serienummer: 19670805xxxx

IP: 31.15.xxx.xxx

2022-05-05 12:28:42 UTC



Frank Christian Stene

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1845389

IP: 51.174.xxx.xxx

2022-05-05 14:28:53 UTC



Penneo Dokumentnr: VPS1G6-Q1X28-JCPN2-Y45E0-INPVE-00ZXT

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/validate>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grunnsteinen Boligutleie AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grunnsteinen Boligutleie AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og daglig leders 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 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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Knut Nyerrød
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: U3UKI-U2BK6-BT1AHD-EJVC5-NDYJS-25H1L



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."

Knut Nyerrød

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-06 21:00:24 UTC



Penneo DokumentID: U3UKI-U2BK6-BTAHD-EJVC5-NDYJS-25HTL

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/validate>