



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 646 620  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 60  
1366 LYSAKER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Fredly  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

### 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, 25.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 000 000	6 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	1 115 632	1 141 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 922 279	1 919 800
Annen driftskostnad		6 032 027	1 020 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 069 938</b>	<b>4 081 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 069 938</b>	<b>1 918 406</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 429	4 516
Annen finansinntekt		24 005	20 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 434</b>	<b>24 583</b>
Annen rentekostnad		8 955 252	3 532 705
Annen finanskostnad		953 116	6 886 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 908 368</b>	<b>10 419 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 864 934</b>	<b>-10 394 881</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 934 872</b>	<b>-8 476 475</b>
Skattekostnad	4, 5	-2 846 588	-1 864 825
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-10 088 285	-6 611 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	17 693 495	14 846 907
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 693 495</b>	<b>14 846 907</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	143 235 032	135 027 740
Maskiner og anlegg	3	556 471	530 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>143 791 503</b>	<b>135 557 740</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1	1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 484 998</b>	<b>150 404 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		265 147	248 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 147</b>	<b>248 529</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		500 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 709	1 339 683
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>768 709</b>	<b>1 339 683</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 533 857</b>	<b>1 588 212</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	9 500 366	9 500 366
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 600 366</b>	<b>10 600 366</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	47 019 653	36 931 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 019 653</b>	<b>-36 931 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 419 287</b>	<b>-26 331 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	148 259 608	147 306 492
Øvrig langsiktig gjeld	6	50 997 413	30 792 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 257 021</b>	<b>178 099 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>199 257 021</b>	<b>178 099 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige offentlige avgifter		75 694	102 832
Annen kortsiktig gjeld		105 427	121 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 121</b>	<b>224 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 438 141</b>	<b>178 323 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 655053

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 646 620  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
Forretningsadresse: Fornebuveien 60  
1366 LYSAKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arne Fredly  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

#### 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, 22.07.2024

---

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: 986 646 620  
EIENDOMSUTVIKLING 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 000 000	6 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	1 115 632	1 141 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 922 279	1 919 800
Annen driftskostnad		6 032 027	1 020 010
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 069 938</b>	<b>4 081 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 069 938</b>	<b>1 918 406</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 429	4 516
Annen finansinntekt		24 005	20 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 434</b>	<b>24 583</b>
Annen rentekostnad		8 955 252	3 532 705
Annen finanskostnad		953 116	6 886 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 908 368</b>	<b>10 419 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 864 934</b>	<b>-10 394 881</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 934 872</b>	<b>-8 476 475</b>
Skattekostnad	4, 5	-2 846 588	-1 864 825
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-10 088 285	-6 611 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>



Organisasjonsnr: 986 646 620  
EIENDOMSUTVIKLING 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4, 5	17 693 495	14 846 907
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 693 495</b>	<b>14 846 907</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	143 235 032	135 027 740
Maskiner og anlegg	3	556 471	530 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>143 791 503</b>	<b>135 557 740</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		1	1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 484 998</b>	<b>150 404 648</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		265 147	248 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 147</b>	<b>248 529</b>

##### Investeringer

Andre finansielle instrumenter		500 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 709	1 339 683
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>768 709</b>	<b>1 339 683</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 533 857</b>	<b>1 588 212</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	9 500 366	9 500 366
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 600 366</b>	<b>10 600 366</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	47 019 653	36 931 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 019 653</b>	<b>-36 931 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 419 287</b>	<b>-26 331 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	148 259 608	147 306 492
Øvrig langsiktig gjeld	6	50 997 413	30 792 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 257 021</b>	<b>178 099 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>199 257 021</b>	<b>178 099 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige offentlige avgifter		75 694	102 832
Annen kortsiktig gjeld		105 427	121 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 121</b>	<b>224 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 438 141</b>	<b>178 323 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>



Organisasjonsnr: 986 646 620  
EIENDOMSUTVIKLING 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Leieinntekter Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2



Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
1

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	959181.00	980819.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	135245.00	138296.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20174.00	22669.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1032.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1115632.00	1141784.00

Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note  
3

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	141293886.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10156042.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	151449928.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7658425.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	143791503.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1922279.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler



Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
148259608.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
143235032.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



BDO AS  
Nøisomhed  
Serviceboks 15  
6405 Molde

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Eiendomsutvikling 1 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsutvikling 1 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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 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>

BDO AS

Henning Rødal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C8PES-EO7MP-OAXN6-GZZAG-X4BAI-YJGCJ



# 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."

## Rødal, Henning

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-667018

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-15 08:55:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C8PES-E07MP-OAXN6-GZZAG-X4BAI-YJGCJ

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>



Årsregnskap for  
**EIENDOMSUTVIKLING 1 AS**  
986646620  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 000 000	6 000 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-1 115 632	-1 141 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-1 922 279	-1 919 800
Annen driftskostnad		-6 032 027	-1 020 010
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-9 069 938</b>	<b>-4 081 594</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 069 938</b>	<b>1 918 406</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		19 429	4 516
Annen finansinntekt		24 005	20 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 434</b>	<b>24 583</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-8 955 252	-3 532 705
Annen finanskostnad		-953 116	-6 886 760
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-9 908 368</b>	<b>-10 419 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 864 934</b>	<b>-10 394 881</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 934 872</b>	<b>-8 476 475</b>
Skattekostnad	4, 5	2 846 588	1 864 825
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-10 088 285	-6 611 650
<b>Sum overføringer</b>		<b>-10 088 285</b>	<b>-6 611 650</b>



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4, 5	17 693 495	14 846 907
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>17 693 495</b>	<b>14 846 907</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	143 235 032	135 027 740
Maskiner og anlegg	3	556 471	530 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>143 791 503</b>	<b>135 557 740</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1	1
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>161 484 998</b>	<b>150 404 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		265 147	248 529
<b>Sum fordringer</b>		<b>265 147</b>	<b>248 529</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		500 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		768 709	1 339 683
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>768 709</b>	<b>1 339 683</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 533 857</b>	<b>1 588 212</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 100 000	1 100 000
Overkurs	8	9 500 366	9 500 366
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 600 366</b>	<b>10 600 366</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-47 019 653	-36 931 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 019 653</b>	<b>-36 931 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-36 419 287</b>	<b>-26 331 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	148 259 608	147 306 492
Øvrig langsiktig gjeld	6	50 997 413	30 792 708
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>199 257 021</b>	<b>178 099 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldige offentlige avgifter		75 694	102 832
Annen kortsiktig gjeld		105 427	121 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 121</b>	<b>224 662</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>199 438 141</b>	<b>178 323 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 018 855</b>	<b>151 992 860</b>

Bærum, 30.06.2024

Heidi Fredly  
styrets leder

Per Olav Fredly  
styremedlem



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	959 181	980 819
Arbeidsgiveravgift	135 245	138 296
Pensjonskostnader	20 174	22 669
Andre relaterte ytelser	1 032	0
<b>Sum</b>	<b>1 115 632</b>	<b>1 141 784</b>

## Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 1

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	141 293 886
Tilgang i året	10 156 042
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>151 449 928</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-7 658 425
<b>Balansført verdi per 31.12.</b>	<b>143 791 503</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 922 279

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 846 478	-1 864 825
<b>Skattekostnad</b>	<b>-2 846 478</b>	<b>-1 864 825</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-12 934 872	-8 476 475
Permanente forskjeller	-3 661	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 789 977	1 791 926
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-11 148 556</b>	<b>-6 684 549</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-5 333 769	-7 135 812	1 802 043
Gevinst- og tapskonto	-60 330	-48 264	-12 066
Fremførbart underskudd	-62 091 843	-73 240 399	11 148 556
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-67 485 942</b>	<b>-80 424 475</b>	<b>12 938 533</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>-67 485 942</b>	<b>-80 424 475</b>	<b>12 938 533</b>
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-14 846 907	-17 693 385	2 846 478



EIENDOMSUTVIKLING 1 AS  
986 646 620

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	148 259 608
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	143 235 032
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 7 - Aksjekapital

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjenes pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Ordinære	100	11 000	1 100 000

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Fredly Arne	100	100,00	Ordinære

## Note 8 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 31.12.2022	1 100 000	9 500 366	-36 931 368	-26 331 002
Årsresultat	0	0	-10 088 285	-10 088 285
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 100 000</b>	<b>9 500 366</b>	<b>-47 019 653</b>	<b>-36 419 287</b>

### Mer om egenkapital

Hele aksjekapitalen er tapt. Selskapet har merverdier i eiendommene det eier. I tillegg har selskapets aksjonær ytet lån til selskapet som dekker den negative egenkapitalen. Styret mener derfor at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.