



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 331 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftdahls vei 5C
0681 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jo Folke Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 714 733	49 375 159
Sum inntekter		13 714 733	49 375 159
Kostnader			
Varekostnad		13 078 806	49 305 628
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		1 098 793	921 752
Sum kostnader		14 177 599	50 227 380
Driftsresultat		-462 866	-852 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 045	20 631
Sum finansinntekter		25 045	20 631
Annen rentekostnad		1 990 869	3 018 422
Annen finanskostnad		164 813	0
Sum finanskostnader		2 155 681	3 018 422
Netto finans		-2 130 636	-2 997 792
Resultat før skattekostnad		-2 593 502	-3 850 013
Skattekostnad	2, 3	0	0
Årsresultat		-2 593 502	-3 850 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 102 978	0
Til/fra annen egenkapital	4	-1 490 524	-3 850 013
Sum overføringer og disponeringer		-2 593 502	-3 850 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	772 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	688 074	665 387
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Sum anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	37 729 768	32 958 531
Sum varer		37 729 768	32 958 531
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		73 943	148 129
Sum fordringer		73 943	148 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum omløpsmidler		38 720 687	34 902 617
SUM EIENDELER		40 281 392	36 340 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	1 490 524
Udekket tap	4	1 102 978	0
Sum opptjent egenkapital		-1 102 978	1 490 524
Sum egenkapital		-1 072 978	1 520 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 089 532	14 625 000
Leverandørgjeld		1 098 645	733 710
Annen kortsiktig gjeld	11, 12	20 166 194	19 461 402
Sum kortsiktig gjeld		41 354 370	34 820 111
Sum gjeld		41 354 370	34 820 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 281 392	36 340 635



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504616

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 331 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Toftdahls vei 5C
0681 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jo Folke Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		13 714 733	49 375 159
Sum inntekter		13 714 733	49 375 159
Kostnader			
Varekostnad		13 078 806	49 305 628
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		1 098 793	921 752
Sum kostnader		14 177 599	50 227 380
Driftsresultat		-462 866	-852 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 045	20 631
Sum finansinntekter		25 045	20 631
Annen rentekostnad		1 990 869	3 018 422
Annen finanskostnad		164 813	0
Sum finanskostnader		2 155 681	3 018 422
Netto finans		-2 130 636	-2 997 792
Resultat før skattekostnad		-2 593 502	-3 850 013
Skattekostnad	2, 3	0	0
Årsresultat		-2 593 502	-3 850 013
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 102 978	0
Til/fra annen egenkapital	4	-1 490 524	-3 850 013
Sum overføringer og disponeringer		-2 593 502	-3 850 013



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	5	772 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	688 074	665 387
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Sum anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	37 729 768	32 958 531
Sum varer		37 729 768	32 958 531
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		73 943	148 129
Sum fordringer		73 943	148 129
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum omløpsmidler		38 720 687	34 902 617
SUM EIENDELER		40 281 392	36 340 635

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	1 490 524
Udekket tap	4	1 102 978	0
Sum opptjent egenkapital		-1 102 978	1 490 524
Sum egenkapital		-1 072 978	1 520 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 089 532	14 625 000
Leverandørgjeld		1 098 645	733 710
Annen kortsiktig gjeld	11, 12	20 166 194	19 461 402
Sum kortsiktig gjeld		41 354 370	34 820 111
Sum gjeld		41 354 370	34 820 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 281 392	36 340 635



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer 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. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2023. Selskapet blir fakturert fra eksterne selskaper for arbeidstimer på prosjekt. Dette gjelder også selskap til nærstående til Grefsen Boligutvikling AS.

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Årsregnskap for
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917331685
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 714 733	49 375 159
Sum driftsinntekter		13 714 733	49 375 159
Driftskostnader			
Varekostnad		-13 078 806	-49 305 628
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		-1 098 793	-921 752
Sum driftskostnader		-14 177 599	-50 227 380
Driftsresultat		-462 866	-852 221
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		25 045	20 631
Sum finansinntekter		25 045	20 631
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 990 869	-3 018 422
Annen finanskostnad		-164 813	0
Sum finanskostnader		-2 155 681	-3 018 422
Netto finans		-2 130 636	-2 997 792
Resultat før skattekostnad		-2 593 502	-3 850 013
Skattekostnad	2, 3	0	0
Årsresultat		-2 593 502	-3 850 013
Overføringer			
Til/fra annen egenkapital	4	-1 490 524	-3 850 013
Til/fra udekket tap	4	-1 102 978	0
Sum overføringer		-2 593 502	-3 850 013



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	772 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	688 074	665 387
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Sum anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	37 729 768	32 958 531
Sum varer		37 729 768	32 958 531
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		73 943	148 129
Sum fordringer		73 943	148 129
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum omløpsmidler		38 720 687	34 902 617
SUM EIENDELER		40 281 392	36 340 635



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	1 490 524
Udekket tap	4	-1 102 978	0
Sum opptjent egenkapital		-1 102 978	1 490 524
Sum egenkapital		-1 072 978	1 520 524
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 089 532	14 625 000
Leverandørgjeld		1 098 645	733 710
Annen kortsiktig gjeld	11, 12	20 166 194	19 461 402
Sum kortsiktig gjeld		41 354 370	34 820 111
Sum gjeld		41 354 370	34 820 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 281 392	36 340 635

Oslo, 07.06.2024

Jo Folke Haugen
styrets leder

Ted Allan Gjøsund Fredlund
styremedlem

Paal Da Rocha
styremedlem / daglig leder



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer 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.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2023.

Selskapet blir fakturert fra eksterne selskaper for arbeidstimer på prosjekt. Dette gjelder også selskap til nærstående til Grefsen Boligutvikling AS.

Note 2 - 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
Omløpsmidler	-335 000	-50 000	-285 000
Fremførbart underskudd	-948 736	-5 311 191	4 362 455
Kortsiktig gjeld	-4 050 000	-2 400 000	-1 650 000
Netto forskjeller	-5 333 736	-7 761 191	2 427 455
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 333 736	7 761 191	-2 427 455
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-2 593 502	-3 850 013
Permanente forskjeller	166 048	1 277
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 935 000	2 900 000
Skattepliktig inntekt	-4 362 455	-948 736

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	1 490 524	0	1 520 524
Årsresultat	0	-1 490 524	-1 102 978	-2 593 502
Egenkapital 31.12.2023	30 000	0	-1 102 978	-1 072 978

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	I %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	772 631

	Sted	Årets resultat	Egenkapital 31.12
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	- 49 241	248 486



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 6 - Lån til tilknyttet selskap

Det er ytet et lån til Nye Gol 5/448 AS. Lånet er rentefritt og står tilbake for andre kreditorer. Lånet skal tilbakebetales når økonomien i selskapet tillater det.

Note 7 - Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av depositum innbetalt til Oslo Kommune for plugging av hovedledning. Depositumet frigis når det er dokumentert at ledningen er forskriftsmessig plugget på hovedledningen.

Note 8 - Varer

Selskapets varelager består av eiendom som selskapet har ervervet som formål og videreutvikle for salg. Varelager består av kjøp av eiendom med påfølgende avgifter samt utviklingskostnader.

Prosjekt	2023	2022
Furuveien 26	0	20 776 112
Kirkeåsveien 20	0	12 182 419
Furuveien 26	37 729 768	0

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3	10 000	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Memo Holding AS	1	33,33	Ordinære
Rocha Invest AS	1	33,33	Ordinære
Rognerud Bygg AS	1	33,33	Ordinære
Totalt antall aksjer	3	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Styret vil informere om at mer enn 50% av aksjekapitalen er tapt. Styret er av den oppfatning at fremtidig inntjening vil styrke egenkapitalen. Styret mener derfor at årsregnskapet skal avlegges under forutsetningen om fortsatt drift.

Se også note 12.

Note 10 - Gjeld til Kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 14 625 000 og kr 5 464 532 med kredittgrense 16 500 000 er det stillet førsteprioritets pant stor NOK 60.000.000 i Furuveien 26, gnr. 144 bnr. 86 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 37 729 768 som er utviklingskostnaden av bygg i Furuveien 26 Gnr. 144 Bnr. 86 i Oslo kommune.



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 11 - Garantiytelser/andre forpliktelser

Det er satt av totalt kr. 2 400 000 for garantiansvar.

Det er i tillegg satt av kr 50 000 på sperret konto for fremtidige forpliktelser i forbindelse med tvistesak.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til:	Sum	Tilknytting
Paal Da Rocha	19 086	Styremedlem/DL
Ted Allan Gjøvsund Fredlund	2 045 839	Styremedlem
Jo Folke Haugen	103 333	Styrets leder
Memo Holding AS	14 046 913	Eies av styrets leder
Rocha Invest AS	565 918	Eies av styremedlem/DL
Sum	16 781 089	

Gjelden er renteberegnet. Tilbakebetales når likviditeten tillater det.

Jo Folke Haugen (kontrollerer Memo Holding AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Ted Allan Fredlund (kontrollerer Rognerud Bygg AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Pall Da Rocha (kontrollerer Racha Invest AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Arsregnskap for
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

917331685

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Grefsen Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Grefsen Boligutvikling AS** som viser et underskudd på **NOK 2 593 502**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 resultat 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 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.

Styrets 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 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 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.

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 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 hensiktsmessige, 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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.

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.

Oslo, 7. juni 2024

CROWE PARTNER REVISJON AS


Nils Frøde Johansen
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss Verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2024 Crowe Partner Revisjon AS



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		13 714 733	49 375 159
Sum driftsinntekter		<u>13 714 733</u>	<u>49 375 159</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		-13 078 806	-49 305 628
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		-1 098 793	-921 752
Sum driftskostnader		<u>-14 177 599</u>	<u>-50 227 380</u>
Driftsresultat		-462 866	-852 221
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		25 045	20 631
Sum finansinntekter		<u>25 045</u>	<u>20 631</u>
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 990 869	-3 018 422
Annen finanskostnad		-164 813	0
Sum finanskostnader		<u>-2 155 681</u>	<u>-3 018 422</u>
Netto finans		-2 130 636	-2 997 792
Resultat før skattekostnad		-2 593 502	-3 850 013
Skattekostnad	2, 3	0	0
Årsresultat		<u>-2 593 502</u>	<u>-3 850 013</u>
Overføringer			
Til/fra annen egenkapital	4	-1 490 524	-3 850 013
Til/fra udekket tap	4	-1 102 978	0
Sum overføringer		<u>-2 593 502</u>	<u>-3 850 013</u>



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	772 631	672 631
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	688 074	665 387
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 560 705</u>	<u>1 438 018</u>
Sum anleggsmidler		1 560 705	1 438 018
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8	37 729 768	32 958 531
Sum varer		<u>37 729 768</u>	<u>32 958 531</u>
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		73 943	148 129
Sum fordringer		<u>73 943</u>	<u>148 129</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		916 976	1 795 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>916 976</u>	<u>1 795 957</u>
Sum omløpsmidler		38 720 687	34 902 617
SUM EIENDELER		40 281 392	36 340 635



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 9	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	1 490 524
Udekket løp	4	-1 102 978	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 102 978</u>	<u>1 490 524</u>
Sum egenkapital		-1 072 978	1 520 524
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 089 532	14 625 000
Leverandørgjeld		1 098 645	733 710
Annen kortsiktig gjeld	11, 12	20 166 194	19 461 402
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 354 370</u>	<u>34 820 111</u>
Sum gjeld		41 354 370	34 820 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 281 392	36 340 635

Oslo, 07.06.2024

Jo Folke Haugen
styrets leder

Ted Allan Gjesund Fredlund
styremedlem

Paal Da Rocha
styremedlem / daglig leder



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer 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.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 1 - Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2023.

Selskapet blir fakturert fra eksterne selskaper for arbeidstimer på prosjekt. Dette gjelder også selskap til nærstående til Grefsen Boligutvikling AS.

4

Note 2 - 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
Omløpsmidler	-335 000	-50 000	-285 000
Frømførbart underskudd	-948 736	-5 311 191	4 362 455
Kortsiktig gjeld	-4 050 000	-2 400 000	-1 650 000
Netto forskjeller	-5 333 736	-7 761 191	2 427 455
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	5 333 736	7 761 191	-2 427 455
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

3

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-2 593 502	-3 850 013
Permanente forskjeller	166 048	1 277
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 935 000	2 900 000
Skattepliktig inntekt	-4 362 455	-948 736

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	1 490 524	0	1 520 524
Årsresultat	0	-1 490 524	-1 102 978	-2 593 502
Egenkapital 31.12.2023	30 000	0	-1 102 978	-1 072 978

3

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	I %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	772 631

	Sted	Årets resultat	Egenkapital 31.12
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	- 49 241	248 486

3



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 6 - Lån til tilknyttet selskap

Det er ytet et lån til Nye Gol 5/448 AS. Lånet er rentefritt og står tilbake for andre kreditorer. Lånet skal tilbakebetales når økonomien i selskapet tillater det.

Note 7 - Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av depositum innbetalt til Oslo Kommune for plugging av hovedledning. Depositumet frigis når det er dokumentert at ledningen er forskriftsmessig plugget på hovedledningen.

Note 8 - Varer

Selskapets varelager består av eiendom som selskapet har ervervet som formål og videreutvikle for salg. Varelager består av kjøp av eiendom med påfølgende avgifter samt utviklingskostnader.

Prosjekt	2023	2022
Furuveien 26	0	20 776 112
Kirkeåsveien 20	0	12 182 419
Furuveien 26	37 729 768	0

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	3	10 000	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Memo Holding AS	1	33,33	Ordinære
Rocha Invest AS	1	33,33	Ordinære
Rognerud Bygg AS	1	33,33	Ordinære
Totalt antall aksjer	3	100	

Mer om aksjer og aksjonærer

Styret vil informere om at mer enn 50% av aksjekapitalen er tapt. Styret er av den oppfatning at fremtidig inntjening vil styrke egenkapitalen. Styret mener derfor at årsregnskapet skal avlegges under forutsetningen om fortsatt drift.
Se også note 12.

Note 10 - Gjeld til Kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 14 625 000 og kr 5 464 532 med kredittgrense 16 500 000 er det stillet førsteprioritets pant stor NOK 60.000.000 i Furuveien 26, gnr. 144 bnr. 86 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 37 729 768 som er utviklingskostnaden av bygg i Furuveien 26 Gnr. 144 Bnr. 86 i Oslo kommune.



GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
917 331 685

Note 11 - Garantitelsler/andre forpliktelsler

Det er satt av totalt kr. 2 400 000 for garantiansvar.

Det er i tillegg satt av kr 50 000 på sperret konto for fremtidige forpliktelsler i forbindelse med tvistesak.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til:	Sum	Tilknytting
Paal Da Rocha	19 086	Styremedlem/DL
Ted Allan Gjesund Fredlund	2 045 839	Styremedlem
Jo Folke Haugen	103 333	Styrets leder
Memo Holding AS	14 046 913	Eies av styrets leder
Rocha Invest AS	565 918	Eies av styremedlem/DL
Sum	16 781 089	

Gjelden er renteberegnet. Tilbakebetales når likviditeten tillater det.

Jo Folke Haugen (kontrollerer Memo Holding AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Ted Allan Fredlund (kontrollerer Rognerud Bygg AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Paal Da Rocha (kontrollerer Rocha Invest AS) som eier 33,33% av aksjene i Grefsen Boligutvikling AS.

Antall årsverk

Selskapet har ikke haft ansatte i løpet av regnskapsåret.