



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Stokke Amundsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.02.2024

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		245 401 367	206 579 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>245 401 367</b>	<b>206 579 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		225 326 219	185 174 761
Annen driftskostnad		319 173	79 144
<b>Sum kostnader</b>		<b>225 645 392</b>	<b>185 253 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 755 975</b>	<b>21 325 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		652	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>652</b>	
Annen rentekostnad		3 495	2 814
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 495</b>	<b>2 814</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 843</b>	<b>-2 814</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 753 132</b>	<b>21 322 433</b>
Skattekostnad på resultat		4 345 690	4 690 935
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 407 442</b>	<b>16 631 498</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 407 442</b>	<b>16 631 498</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>15 407 442</b>	<b>16 631 498</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 407 442</b>	<b>16 631 498</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Udekket tap		-13 959 095	
Avsatt til annen egenkapital			16 631 498
Overført fra annen egenkapital		-20 633 464	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		15 407 442	16 631 498



### 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		20 095 000	20 095 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 095 000</b>	<b>20 095 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		212 000	212 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>212 000</b>	<b>212 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 307 000</b>	<b>20 307 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>572 564 405</b>	<b>289 567 320</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 713 945	26 638 797
Andre kortsiktige fordringer		50 112	50 001
Konsernfordringer		23 412 484	10 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>70 176 541</b>	<b>26 698 798</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 106 962	2 163 667
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 106 962</b>	<b>2 163 667</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>643 847 908</b>	<b>318 429 785</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>664 154 908</b>	<b>338 736 785</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		800 000	800 000
Overkurs		39 352 000	39 352 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 152 000</b>	<b>40 152 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			20 633 464
Udekket tap		13 959 095	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 959 095</b>	<b>20 633 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 192 905</b>	<b>60 785 464</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		10 161 999	5 816 309
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 161 999</b>	<b>5 816 309</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 161 999</b>	<b>5 816 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		507 247 342	210 823 163
Leverandørgjeld		18 963 504	12 597 693
Skyldig offentlige avgifter		2 100	2 100
Utbytte		50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		51 587 057	48 712 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>627 800 003</b>	<b>272 135 012</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>637 962 002</b>	<b>277 951 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>664 154 907</b>	<b>338 736 785</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	1	245 401 367	206 579 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>245 401 367</b>	<b>206 579 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	225 326 219	185 174 761
Annen driftskostnad	2	437 685	128 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>225 763 904</b>	<b>185 303 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 637 463</b>	<b>21 275 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 713	1 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 713</b>	<b>1 508</b>
Annen rentekostnad		11 546	2 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 546</b>	<b>2 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 833</b>	<b>-1 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 631 630</b>	<b>21 274 589</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 345 690	4 690 935
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>15 285 940</b>	<b>16 583 654</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 285 940</b>	<b>16 583 654</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	
Overføringer fra/til annen egenkapital		-34 714 060	16 583 654
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 285 940</b>	<b>16 583 654</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	4,8	38 095 000	20 095 000
Anlegg under utførelse	4,8	8 225 963	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>46 320 963</b>	<b>20 095 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 320 963</b>	<b>20 095 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter under oppføring	1,8	572 564 405	289 567 320
<b>Sum varer</b>		<b>572 564 405</b>	<b>289 567 320</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	46 713 945	26 638 797
Andre kortsiktige fordringer		50 112	50 002
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 764 057</b>	<b>26 688 799</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		1 556 715	2 308 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 556 715</b>	<b>2 308 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>620 885 177</b>	<b>318 564 122</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>667 206 140</b>	<b>338 659 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	800 000	800 000
Overkurs	7	39 352 000	39 352 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 152 000</b>	<b>40 152 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		20 555 800
Udekket tap	7	14 158 260	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 158 260</b>	<b>20 555 800</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>25 993 740</b>	<b>60 707 800</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	10 161 999	5 816 309
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>10 161 999</b>	<b>5 816 309</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 161 999</b>	<b>5 816 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	507 247 342	210 823 163
Leverandørgjeld		22 213 902	12 597 693
Skyldige offentlige avgifter		2 100	2 100
Utbytte	7	50 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		51 587 057	48 712 057
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>631 050 401</b>	<b>272 135 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>641 212 400</b>	<b>277 951 322</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>667 206 140</b>	<b>338 659 122</b>



## KONNERUD UTVIKLING AS

<i>Morselskap</i>		<i>RESULTATREGNSKAP</i>		<i>Konsern</i>	
2023	2022		Note	2023	2022
		<i>Driftsinntekter</i>			
245 401 367	206 579 151	Salgsinntekter	1	245 401 367	206 579 151
245 401 367	206 579 151	<i>Sum driftsinntekter</i>		245 401 367	206 579 151
		<i>Driftskostnader</i>			
225 326 219	185 174 761	Varekostnad	1	225 326 219	185 174 761
319 173	79 144	Andre driftskostnader	2	437 685	128 483
225 645 392	185 253 905	<i>Sum driftskostnader</i>		225 763 904	185 303 244
<b>19 755 975</b>	<b>21 325 246</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>19 637 463</b>	<b>21 275 907</b>
		<i>Finansinntekter og finanskostnader</i>			
652	0	Renteinntekter		5 713	1 508
3 495	2 814	Rentekostnader		11 546	2 826
-2 843	-2 814	<i>Netto finansposter</i>		-5 834	-1 318
<b>19 753 132</b>	<b>21 322 432</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>19 631 629</b>	<b>21 274 589</b>
4 345 690	4 690 935	Skattekostnad på ordinært resultat	3	4 345 690	4 690 935
<b>15 407 442</b>	<b>16 631 497</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 285 939</b>	<b>16 583 654</b>
		<i>Overføringer:</i>			
50 000 000	0	Avsatt til utbytte			
-20 633 464	16 631 497	Overføringer fra/til annen egenkapital			
-13 959 095	0	Overført til udekket tap			
15 407 442	16 631 497				

Pennso Dokumentnøkkel: 1WCGI-Q7330-V5FZG-YYT47-OA36G-XW17B



## KONNERUD UTVIKLING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>					
<i>Anleggsmidler</i>					
<i>Varige driftsmidler</i>					
20 095 000	20 095 000	Tomter og bygninger	4,8	38 095 000	20 095 000
0	0	Anlegg under utførelse	4,8	8 225 963	0
20 095 000	20 095 000	<i>Sum varige driftsmidler</i>		46 320 963	20 095 000
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
212 000	212 000	Investering i datterselskap	5	0	0
212 000	212 000	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		0	0
20 307 000	20 307 000	<i>Sum anleggsmidler</i>		46 320 963	20 095 000
<i>Omløpsmidler</i>					
<i>Varer</i>					
572 564 405	289 567 320	Leiligheter under oppføring	1,8	572 564 405	289 567 320
572 564 405	289 567 320	<i>Sum varer</i>		572 564 405	289 567 320
<i>Fordringer</i>					
46 713 945	26 638 797	Kundefordringer	1	46 713 945	26 638 797
23 412 484	10 000	Fordringer på konsernselskap		0	0
50 112	50 001	Andre kortsiktige fordringer		50 112	50 001
70 176 541	26 698 798	<i>Sum fordringer</i>		46 764 057	26 688 798
<i>Bankinnskudd og kontanter</i>					
1 106 962	2 163 667	Bankinnskudd og kontanter		1 556 715	2 308 003
1 106 962	2 163 667	<i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>		1 556 715	2 308 003
643 847 908	318 429 785	<i>Sum omløpsmidler</i>		620 885 177	318 564 122
664 154 907	338 736 785	<b>SUM EIENDELER</b>		667 206 139	338 659 122

Penneo Dokumentnøkkel: 1WCGI-Q733O-V5FZG-YYT47-OA36G-XW17B



## KONNERUD UTVIKLING AS

<i>Morselskap</i>		<i>BALANSE PR. 31.12</i>		<i>Konsern</i>	
2023	2022		Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
800 000	800 000	Aksjekapital	6,7	800 000	800 000
39 352 000	39 352 000	Overkurs		39 352 000	39 352 000
40 152 000	40 152 000	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		40 152 000	40 152 000
<i>Opptjent egenkapital</i>					
0	20 633 464	Annen egenkapital	7	0	20 555 800
-13 959 095	0	Udekket tap	7	-14 158 260	0
-13 959 095	20 633 464	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		-14 158 260	20 555 800
26 192 905	60 785 464	<i>Sum egenkapital</i>		25 993 740	60 707 800
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
10 161 999	5 816 309	Utsatt skatt	3	10 161 999	5 816 309
10 161 999	5 816 309	<i>Sum avsetning for forpliktelser</i>		10 161 999	5 816 309
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
18 963 504	12 597 693	Leverandørgjeld		22 213 902	12 597 693
507 247 342	210 823 163	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	507 247 342	210 823 163
2 100	2 100	Skyldig offentlige avgifter		2 100	2 100
0	0	Betalbar skatt	3	0	0
50 000 000	0	Avsatt utbytte	7	50 000 000	0
51 587 057	48 712 057	Annen kortsiktig gjeld		51 587 057	48 712 057
627 800 003	272 135 013	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		631 050 401	272 135 012
637 962 002	277 951 322	<i>Sum gjeld</i>		641 212 400	277 951 321
664 154 907	338 736 785	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		667 206 139	338 659 122

Asker, 16. februar 2024  
I styret for Konnerud Utvikling AS

Bjørn Holm  
Styrets leder

Lasse Lundhaug  
Styremedlem

Morten Gundersen  
Styremedlem

Trond Baklid  
Styremedlem

Einar Stokke Amundsen  
Daglig leder

Pennso Dokumentnøkkel: 1WCGI-Q7330-V5FZG-YYT47-OA36G-XW17B



## Konnerud Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernet omfatter morselskapet Konnerud Utvikling AS og de heleide datterselskapene Konnerud Utvikling Næring AS og Konnerud Utvikling Parkering AS.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdi resultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

#### Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende.

For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

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

Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Konnerud Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### Kontantstrømpoppstilling

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

#### NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har under oppføring 142 leiligheter i Drammen kommune.

Pr 31.12.2023 er 124 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 79,0 %.

Leilighetene skal etter planen være ferdige i 2. kvartal 2024.

Fullføringsgraden er beregnet med grunnlag i lineær opptjening over byggeperioden og utgjør 83,3 % pr 31.12.2023. Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12 er i balansen klassifisert som leiligheter under oppføring.

	2023	2022
Opptjente boliginntekter 31.12	245 401 367	206 579 151
Kostnad opptjent inntekt 31.12	225 326 219	185 174 761
Estimert fortjeneste 31.12	20 075 148	21 404 390
Påløpte prosjektkostnader 31.12	572 564 405	289 567 320

Estimert fortjeneste 31.12 kr 46.713.945 er i årsregnskapet presentert under kundefordringer.

I posten påløpte prosjektkostnader inngår andel av tomt med kr 20.095.000.

#### NOTE 2 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2023 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 55 250, herav utgjør annen bistand kr 0. Beløpene er inkl. merverdiavgift.



## Konnerud Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 3 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Skattegrunnlaget:</b>				
Resultat før skattekostnad	19 753 132	21 322 433	19 631 629	21 274 589
Permanente forskjeller	0	0	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-41 495 374	-28 201 617	-41 495 372	-28 201 617
Justering pga. begrensning av rentefradrag	21 423 069	6 797 226	21 423 069	6 797 226
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	0	0
Skattegrunnlag	-319 173	-81 958	-440 674	-129 802
<b>Årets skattekostnad består av:</b>				
Betalbar skatt (22 %)	0	0	0	0
Endring utsatt skatt	4 345 690	4 690 935	4 345 690	4 690 935
Endring skatt tidligere år	0	0	0	0
Skattekostnad	4 345 690	4 690 935	4 345 690	4 690 935
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Opptjente boliginntekter	46 713 945	26 638 797	46 713 945	26 638 797
Leiligheter under oppføring	30 394 584	8 974 359	30 394 584	8 974 359
Fremførbart underskudd	-2 697 331	-2 378 158	-2 896 496	-2 455 821
Avskåret rentefradrag til fremføring	-28 220 295	-6 797 226	-28 220 295	-6 797 226
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	46 190 903	26 437 772	45 991 738	26 360 109
Forskjeller som ikke inngår i grunnlag utsatt skatt	0	0	199 165	77 663
Grunnlag beregning utsatt skatt (skattefordel)	46 190 903	26 437 772	46 190 903	26 437 772
Utsatt skatt (skattefordel)	10 161 999	5 816 309	10 161 999	5 816 309

#### NOTE 4 DRIFTSMIDLER

Konsern	Tomter	Anlegg u. utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2023	20 095 000	0	20 095 000
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 000 000	8 225 963	26 225 963
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	38 095 000	8 225 963	46 320 963
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2023	38 095 000	8 225 963	46 320 963

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



## Konnerud Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Firma	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balansført verdi
Konnerud Utv Næring AS	Asker	100 %	11 139	-55 517	106 000
Konnerud Utv Parkering AS	Asker	100 %	1 696	-65 985	106 000
Sum			12 835	-121 502	212 000

#### NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 800 000 aksjer pålydende kr 1.  
Alle aksjer har like rettigheter.  
Selskapet har følgende aksjonær:

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

#### NOTE 7 EGENKAPITAL

Konnerud Utvikling AS	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	SUM
Egenkapital 31.12.2022	800 000	39 352 000	20 633 464	0	60 785 464
Årets resultat			15 407 442	0	15 407 442
Avsatt utbytte			-36 040 905	-13 959 095	-50 000 000
Egenkapital 31.12.2023	800 000	39 352 000	0	-13 959 095	26 192 905

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	SUM
Egenkapital 31.12.2022	800 000	39 352 000	20 555 800	0	60 707 800
Årets resultat			15 285 939		15 285 939
Avsatt utbytte			-35 841 740	-14 158 260	-50 000 000
Egenkapital 31.12.2023	800 000	39 352 000	0	-14 158 260	25 993 740



## Konnerud Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

Gjeld sikret ved pant	2023	2022
Byggelån	507 247 342	210 823 163
Sum	507 247 342	210 823 163
<b>Pantsatte eiendeler :</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter	38 095 000	20 095 000
Anlegg under utførelse	8 225 963	0
Leiligheter under oppføring	572 564 405	289 567 320
Sum	618 885 368	309 662 320

I tillegg har aksjonærene Eidra AS og Profier AS stillet selvskyldnerkausjon pålydende hver kr 693.200.000.



## Konnerud Utvikling AS

<i>KONTANTSTRØMANALYSE</i>	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>	
	2023	2022	2023	2022
<i><b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b></i>				
Resultat før skatt	19 753 132	21 322 433	19 631 629	21 274 589
Betalbar skatt	0	0		0
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandø	-293 831 422	-231 780 654	-290 581 024	-231 790 029
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-23 402 594	- 222 001	- 109	- 114 432
<i><b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b></i>	<i><b>-297 480 884</b></i>	<i><b>-210 680 222</b></i>	<i><b>-270 949 504</b></i>	<i><b>-210 629 872</b></i>
<i><b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b></i>				
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	-26 225 963	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Investeringer i aksjer	0	0	0	0
<i><b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>0</b></i>	<i><b>-26 225 963</b></i>	<i><b>0</b></i>
<i><b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b></i>				
Opptak av ny gjeld	296 424 179	210 823 163	296 424 179	210 823 163
Nedbetaling gjeld	0	-32 022 654	0	-32 022 654
Mottatt utbytte	0	0	0	0
Utbetalt utbytte	0	0	0	0
Innbetalt egenkapital	0	0	0	0
<i><b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b></i>	<i><b>296 424 179</b></i>	<i><b>178 800 509</b></i>	<i><b>296 424 179</b></i>	<i><b>178 800 509</b></i>
<i><b>Netto endring i kontantstrøm</b></i>	<i><b>-1 056 705</b></i>	<i><b>-31 879 713</b></i>	<i><b>-751 288</b></i>	<i><b>-31 829 363</b></i>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	2 163 667	34 043 380	2 308 003	34 137 366
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>1 106 962</b>	<b>2 163 667</b>	<b>1 556 715</b>	<b>2 308 003</b>



## 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."

### TROND BAKLID

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3986498

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-03-19 18:10:38 UTC



### Bjørn Holm

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-19 21:57:27 UTC



### Morten Gundersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-482110

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-03-20 07:21:37 UTC



### Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1463395

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-03-20 09:06:10 UTC



### Einar Stokke Amundsen

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2166752

IP: 79.145.xxx.xxx

2024-03-22 13:06:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1WCGI-Q7330-V5FZG-YYT47-OA36G-XW17B

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>



# 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 Konnerud Utvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Konnerud Utvikling AS

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning  
Konnerud Utvikling AS

Drammen, 22. februar 2024  
Deloitte AS

**Dag Skretteberg**  
statsautorisert revisor



## 23beretning\_220224\_Konnerud Utvikling AS

Name Date  
**Skretteberg, Dag Harald** 2024-03-11  
**Kopland**

Identification

 bankID Skretteberg, Dag Harald  
Kopland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Konnerud Utvikling AS

Org.nr. 922 150 516

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

#### Selskapet

Selskapet ble stiftet 07.01.2019.

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

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Eidra AS	400 000 aksjer
Profier AS	400 000 aksjer

Selskapets styre er pr. 31.12.2023 sammensatt slik:

Bjørn Holm, styrets leder  
Morten Gundersen, styremedlem  
Lasse Lundhaug, styremedlem  
Trond Baklid, styremedlem

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

#### Drift/resultat

Selskapet har i 2023 hatt driftsinntekter på kr 245 401 367,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 15 407 442,-. Konsernet har i 2023 hatt driftsinntekter på kr 245 401 367,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 15 285 939.

#### Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2023 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Styreleder og styremedlem har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer er styreansvarsforsikring tegnet.

#### Åpenhetsloven

Penneo Dokumentnøkkel: XLCU6-WJXJ7-L87B6-FJWJB-DYSVE-FE143



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

Redegjørelse er publisert på infoside til Profier AS [www.profier.no](http://www.profier.no)

## Selskapets stilling

Selskapet har under oppføring 142 leiligheter i Drammen kommune. Per 31.12.2023 er 124 leiligheter solgt. Leilighetene skal etter planen være ferdigstilt i 2. kvartal 2024.

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

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	kr 15 407 442,-
Avsatt til ordinært utbytte	kr 50 000 000,-
Overføring fra annen egenkapital	kr 20 633 464,-
Overført til udekket tap	<u>kr 13 959 095,-</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 15 407 442,-</u>

## Miljø

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

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Asker, den 16. februar 2024

\_\_\_\_\_  
Bjørn Holm  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Morten Gundersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lasse Lundhaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trond Baklid  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Einar Amundsen  
Daglig leder



## 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."

### TROND BAKLID

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3986498

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-03-19 18:11:54 UTC



### Bjørn Holm

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-718940

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-19 21:58:33 UTC



### Lasse Lundhaug

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1463395

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-03-20 09:06:47 UTC



### Morten Gundersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-482110

IP: 51.175.xxx.xxx

2024-03-20 11:41:31 UTC



### Einar Stokke Amundsen

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2166752

IP: 79.145.xxx.xxx

2024-03-24 16:11:27 UTC



Penneo Dokumentnr: XLCU6-WJXJ7-L87B6-FJWJB-DYSVE-FE143

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>