



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 645 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vikerveien 113  
1622 GRESSVIK

### 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: Svend Erik Lilleby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

### 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, 03.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 085 634	2 209 126
Annen driftsinntekt		204 000	1 528 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 289 634</b>	<b>3 738 037</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		658 254	1 376 681
Lønnskostnad	2	122 961	306 596
Avskrivning av driftsmidler	3	391 765	328 408
Annen driftskostnad		534 401	918 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 707 380</b>	<b>2 930 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-417 746</b>	<b>807 835</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		347	1 059
Annen finansinntekt		7 224	9 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 571</b>	<b>10 210</b>
Annen rentekostnad		820 597	470 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>820 597</b>	<b>470 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-813 025</b>	<b>-460 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 230 772</b>	<b>347 575</b>
Skattekostnad på resultat	4	-270 770	76 610
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte	5		500 000
Overført fra innskutt annen egenkapital	5	-323 895	
Overført fra annen egenkapital	5	-636 106	-229 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	8 256 258	7 481 543
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	673 960	956 169
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 930 218</b>	<b>8 437 713</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 930 218</b>	<b>8 437 713</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6, 7	<b>5 013 362</b>	<b>5 013 362</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	310 699	176 419
Andre kortsiktige fordringer		27 928	161 380
Konsernfordringer	8		1 151 101
<b>Sum fordringer</b>		<b>338 627</b>	<b>1 488 900</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	77 366	388 634
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 366</b>	<b>388 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 429 356</b>	<b>6 890 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 359 574</b>	<b>15 328 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	30 000	30 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital	5	1 707 977	1 682 391
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 737 977</b>	<b>1 712 391</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		636 106
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>636 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 737 977</b>	<b>2 348 497</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	736 211	908 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>736 211</b>	<b>908 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 223 019	11 261 574
Øvrig langsiktig gjeld		32 000	32 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 255 019</b>	<b>11 293 574</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 991 230</b>	<b>12 201 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 703	171 443
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		23 797	25 685
Utbytte	8		500 000
Kortsiktig konserngjeld	8	392 552	
Annen kortsiktig gjeld		180 315	81 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>630 367</b>	<b>778 129</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 621 597</b>	<b>12 980 111</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 359 574</b>	<b>15 328 609</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 449667

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 645 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Vikerveien 113  
1622 GRESSVIK

#### 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: Svend Erik Lilleby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 912 645 509  
EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 085 634	2 209 126
Annen driftsinntekt		204 000	1 528 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 289 634</b>	<b>3 738 037</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		658 254	1 376 681
Lønnskostnad	2	122 961	306 596
Avskrivning av driftsmidler	3	391 765	328 408
Annen driftskostnad		534 401	918 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 707 380</b>	<b>2 930 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-417 746</b>	<b>807 835</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		347	1 059
Annen finansinntekt		7 224	9 151
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 571</b>	<b>10 210</b>
Annen rentekostnad		820 597	470 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>820 597</b>	<b>470 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-813 025</b>	<b>-460 260</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 230 772	347 575
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-270 770</b>	<b>76 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		500 000
Overført fra innskutt annen egenkapital	5	-323 895	
Overført fra annen egenkapital	5	-636 106	-229 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>



Organisasjonsnr: 912 645 509  
EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 6 8 256 258 7 481 543

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3, 6 673 960 956 169

**Sum varige driftsmidler 8 930 218 8 437 713**

**Sum anleggsmidler 8 930 218 8 437 713**

#### Omløpsmidler

##### Varer

**Sum varer 6, 7 5 013 362 5 013 362**

#### Fordringer

Kundefordringer 8 310 699 176 419

Andre kortsiktige

fordringer 27 928 161 380

Konsernfordringer 8 1 151 101

**Sum fordringer 338 627 1 488 900**

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 9 77 366 388 634

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 77 366 388 634**

**Sum omløpsmidler 5 429 356 6 890 896**

**SUM EIENDELER 14 359 574 15 328 609**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 10 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 10

Annen innskutt egenkapital 5 1 707 977 1 682 391

**Sum innskutt egenkapital 1 737 977 1 712 391**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 636 106



Udisponert resultat		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>636 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 737 977</b>	<b>2 348 497</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	4	908 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>736 211</b>	<b>908 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6	11 261 574
Øvrig langsiktig gjeld		32 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 255 019</b>	<b>11 293 574</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 991 230</b>	<b>12 201 983</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		171 443
Betalbar skatt	4	
Skyldig offentlige avgifter		25 685
Utbytte	8	500 000
Kortsiktig konserngjeld	8	392 552
Annen kortsiktig gjeld		180 315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>630 367</b>	<b>778 129</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 621 597</b>	<b>12 980 111</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 359 574</b>	<b>15 328 609</b>



Organisasjonsnr: 912 645 509  
EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Total**  
Revisjon DA

Kongensgate 21, 4.etg.  
1530 Moss  
Tlf. 69 20 42 40  
post@totalrevisjon.no  
www.totalrevisjon.no  
Org.nr. 985.153.965

Til generalforsamlingen i Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert selskapet Eiendomsutvikling AS's årsregnskap som viser et underskudd på kr 960 002,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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

Styrets(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.

---

Total Revisjon DA

Autorisert Regnskapsførerselskap / Medlemmer av revisorforeningen:  
Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold



*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.

For revisors oppgaver og plikter se:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Moss, den 21 mai 2024

**Total Revisjon DA**

  
Ole-Petter Brevold  
(sign)

---

*Total Revisjon DA*

*Medlemmer av revisorforeningen:*

*Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold*



# Årsregnskap 2023 for Eiendomsutvikling AS

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning

---

Utarbeidet av:

**ecit**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt	1	1 085 634	2 209 126
Annen driftsinntekt		204 000	1 528 911
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 289 634</b>	<b>3 738 037</b>
Varekostnad		658 254	1 376 681
Lønnskostnad	2	122 961	306 596
Avskrivning av driftsmidler	3	391 765	328 408
Annen driftskostnad		534 401	918 517
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 707 380</b>	<b>2 930 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-417 746</b>	<b>807 835</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		347	1 059
Annen finansinntekt		7 224	9 151
Annen rentekostnad		820 597	470 470
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-813 025</b>	<b>-460 260</b>
Resultat før skattekostnad		-1 230 772	347 575
Skattekostnad på resultat	4	-270 770	76 610
<b>Resultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	5	0	500 000
Overført fra innskutt annen egenkapital	5	-323 895	0
Overført fra annen egenkapital	5	-636 106	-229 035
<b>Sum overføringer</b>		<b>-960 002</b>	<b>270 965</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 0554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



<b>Balanse</b>				
<b>Eiendomsutvikling AS</b>				
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	8 256 258	7 481 543	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	673 960	956 169	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 930 218</b>	<b>8 437 713</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 930 218</b>	<b>8 437 713</b>	
<b>Omløpsmidler</b>				
Varelager	6, 7	5 013 362	5 013 362	
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer	8	310 699	176 419	
Andre kortsiktige fordringer		27 928	161 380	
Konsernfordringer	8	0	1 151 101	
<b>Sum fordringer</b>		<b>338 627</b>	<b>1 488 900</b>	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	77 366	388 634	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 429 356</b>	<b>6 890 896</b>	
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 359 574</b>	<b>15 328 609</b>	

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 0554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



<b>Balanse</b>			
<b>Eiendomsutvikling AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 707 977	1 682 391
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 737 977</b>	<b>1 712 391</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	636 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>636 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 737 977</b>	<b>2 348 497</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	736 211	908 409
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>736 211</b>	<b>908 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 223 019	11 261 574
Øvrig langsiktig gjeld		32 000	32 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 255 019</b>	<b>11 293 574</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		33 703	171 443
Skyldig offentlige avgifter		23 797	25 685
Utbytte	8	0	500 000
Konserngjeld	8	392 552	0
Annen kortsiktig gjeld		180 315	81 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>630 367</b>	<b>778 129</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 621 597</b>	<b>12 980 111</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 359 574</b>	<b>15 328 609</b>

21.05.2024  
Styret i Eiendomsutvikling AS

\_\_\_\_\_  
Svend Erik Lilleby  
styreleder/daglig leder

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0

Utarbeidet av ECIT



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Ved salg av eiendom inntektsføres salget ved overlevering.

### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Fordringer

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

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser mm

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	99 180	247 010
Arbeidsgiveravgift	22 585	44 175
Pensjonskostnader	0	8 293
Andre ytelser	1 196	7 118
<b>Sum</b>	<b>122 961</b>	<b>306 596</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1 årsverk.

	Lønn	Pensjon	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	65 710	0	61 000

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



## Note 3 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger og tomter	Driftsløsøre , inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	1 515 747	6 186 492	1 714 797	9 417 037
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	109 621	731 111	43 538	884 270
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>1 625 368</b>	<b>6 917 603</b>	<b>1 758 335</b>	<b>10 301 306</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23		286 713	1 084 375	1 371 088
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>1 625 368</b>	<b>6 630 890</b>	<b>673 960</b>	<b>8 930 218</b>
Årets ordinære avskrivninger		66 017	325 747	391 765
Økonomisk levetid		100 år	5-10 år	

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-98 572	-85 677
Endring i utsatt skatt	-172 198	162 287
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-270 770</b>	<b>76 610</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 230 772	347 575
Permanente forskjeller	0	651
Endring i midlertidige forskjeller	616 934	-737 667
Mottatt konsernbidrag	448 053	389 440
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-165 785</b>	<b>-1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-98 572	-85 677
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	98 572	85 677
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1 039 232	1 061 312	22 081
Fordringer	5 696	-16 269	-21 965
Gevinst – og tapskonto	2 467 271	3 084 089	616 818
<b>Sum</b>	<b>3 512 199</b>	<b>4 129 133</b>	<b>616 934</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-165 785	0	165 785
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 346 414</b>	<b>4 129 133</b>	<b>782 719</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>736 211</b>	<b>908 409</b>	<b>172 198</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2023	30 000	1 682 391	636 106	2 348 497
Årets resultat		-323 895	-636 106	-960 002
Mottatt konsernbidrag		349 481	0	349 481
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>1 707 977</b>	<b>0</b>	<b>1 737 977</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner - eiendom/varelager	10 794 020	10 794 020
Gjeld til kredittinstitusjoner - biler	428 999	467 554
<b>Sum</b>	<b>11 223 019</b>	<b>11 261 574</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	8 256 258	7 481 543
Biler	295 490	431 795
Varelager	5 013 362	5 013 362
<b>Sum</b>	<b>13 565 110</b>	<b>12 926 701</b>

Ingen gjeld forfaller om mer enn 5 år.

### Note 7 Varer

Varelager	2023	2022
Eiendom under tilvirkning	5 013 362	5 013 362
<b>Sum varelager</b>	<b>5 013 362</b>	<b>5 013 362</b>

Varelager består av en eiendom for videresalg i Nordre Follo Kommune. Ved salg føres gevinsten inn som annen driftsinntekt.

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	226 826	182 810
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	1 151 101
<b>Sum</b>	<b>226 826</b>	<b>1 333 911</b>
<b>Gjeld</b>		
Avsatt utbytte	0	-500 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	392 552	0
<b>Sum</b>	<b>392 552</b>	<b>-500 000</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID: 0554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0



## Note 9 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr 10 000 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr -10 000.

## Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30</b>		<b>30 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
LILLEBY INVEST AS	30	100,0

Styrets leder og daglig leder i selskapet sammen med nærstående er eiere av Lilleby Invest AS.

Document ID: 6554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0

# ecit | Sign

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**



2024-05-24 15:26:03 UTC+00:00

**Svend Erik Lilleby**

 bankID

NO BankID - 80d960aa-26be-4b45-833e-63fbf8b674ba

Document ID: 0554a0c7-1265-4dee-a482-d135fc2871f0