



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 211 280
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYT BOLIG AS
Forretningsadresse: Lørenveien 37
0585 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: Frode Westby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	15 350 001	0
Annen driftsinntekt		216 760	6 217 925
Sum inntekter		15 566 761	6 217 925
Kostnader			
Varekostnad	1	11 954 270	196 238
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		218 312	777 812
Sum kostnader		12 172 582	974 049
Driftsresultat		3 394 179	5 243 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	11 888
Annen finansinntekt		1 439	0
Sum finansinntekter		1 631	11 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 055	381 180
Annen rentekostnad		1 918 208	1 231 973
Sum finanskostnader		2 257 263	1 613 153
Netto finans		-2 255 632	-1 601 265
Resultat før skattekostnad		1 138 547	3 642 611
Skattekostnad		252 311	801 374
Årsresultat		886 236	2 841 237
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	1 500 000
Udekket tap		0	354 386
Overføringer til/fra annen egenkapital		886 236	986 852
Sum overføringer og disponeringer		886 236	2 841 237



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 713 842	8 713 842
Sum varige driftsmidler		8 713 842	8 713 842
Sum anleggsmidler		8 713 842	8 713 842
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		39 273 626	32 441 126
Sum varer		39 273 626	32 441 126
Fordringer			
Kundefordringer	5	77 460	0
Andre fordringer	5	69 194	4 338 121
Sum fordringer		146 654	4 338 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		863 731	1 289 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		863 731	1 289 577
Sum omløpsmidler		40 284 011	38 068 823
SUM EIENDELER		48 997 853	46 782 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 890 000	1 890 000
Sum innskutt egenkapital		1 890 000	1 890 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 760 030	873 795
Sum opptjent egenkapital		1 760 030	873 795
Sum egenkapital		3 650 030	2 763 795
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 500 000	6 500 000
Langsiktig konserngjeld	4	9 032 235	7 193 180
Sum annen langsiktig gjeld		15 532 235	13 693 180
Sum langsiktig gjeld		15 532 235	13 693 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	22 500 000	22 500 000
Leverandørgjeld		-12 421	5 516 300
Betalbar skatt		252 311	669 538
Utbytte		0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		7 075 697	139 853
Sum kortsiktig gjeld		29 815 588	30 325 691
Sum gjeld		45 347 823	44 018 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 997 853	46 782 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594384

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 211 280
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FLYT BOLIG AS
Forretningsadresse: Lørenveien 37
0585 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: Frode Westby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 917 211 280
FLYT BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	15 350 001	0
Annen driftsinntekt		216 760	6 217 925
Sum inntekter		15 566 761	6 217 925
Kostnader			
Varekostnad	1	11 954 270	196 238
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	0
Annen driftskostnad		218 312	777 812
Sum kostnader		12 172 582	974 049
Driftsresultat		3 394 179	5 243 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	11 888
Annen finansinntekt		1 439	0
Sum finansinntekter		1 631	11 888
Rentekostnad til foretak i samme konsern		339 055	381 180
Annen rentekostnad		1 918 208	1 231 973
Sum finanskostnader		2 257 263	1 613 153
Netto finans		-2 255 632	-1 601 265
Resultat før skattekostnad		1 138 547	3 642 611
Skattekostnad		252 311	801 374
Årsresultat		886 236	2 841 237
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	1 500 000
Udekket tap		0	354 386
Overføringer til/fra annen egenkapital		886 236	986 852
Sum overføringer og disponeringer		886 236	2 841 237



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	6 500 000	6 500 000
Langsiktig konserngjeld	4	9 032 235	7 193 180
Sum annen langsiktig gjeld		15 532 235	13 693 180
Sum langsiktig gjeld		15 532 235	13 693 180
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	22 500 000	22 500 000
Leverandørgjeld		-12 421	5 516 300
Betalbar skatt		252 311	669 538
Utbytte		0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		7 075 697	139 853
Sum kortsiktig gjeld		29 815 588	30 325 691
Sum gjeld		45 347 823	44 018 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 997 853	46 782 665



Organisasjonsnr: 917 211 280
FLYT BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. ** Klassifisering ** Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld. ** Varige driftsmidler ** Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. ** Aksjer ** Omløpsaksjer er vurdert til markedsverdi på balansedagen. Andre aksjer er oppført i regnskapet til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning. ** Fordringer ** Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap. ** Skatter ** Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt er avsatt som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, er utsatt skattefordel tatt med i balansen iht. god regnskapsskikk. ** Driftsinntekter og kostnader ** Inntektsføring følger opptjeningsprinsippet, som normalt vil følge leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader er tatt med etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnadene er tatt med i samme periode som tilhørende inntekter. **Prinsippendring for regnskapsåret 2023** Inntekter fra boligsalg i år 2023 er ført brutto, mens det i 2022 feilaktig ble ført netto. For året 2023 er Brutto salgsinntekt 15.350.000 som gjelder Hus A i Fallanveien 25, Oslo For år 2022 skulle brutto salgsinntekt vært 27.100.000 for Hus B og C, og tilhørende kostnader skulle vært 20.882.075. Netto inntekt er 6.217.925 som regnskapet for 2022 viser.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8713842.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8713842.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8713842.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Bokført verdi kr 8.713.842 gjelder eiendomsprosjekt i Lyngveien i Nittedal som i dag består av en tomt med utleid enebolig som skal rives og utvikles.

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9032235.00	6525000.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



0.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	668180.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

5

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
0.00

Mer om fordringer

Selskapet har kun kortsiktige fordringer pr 31.12.2023.

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
4703820.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
29000000.00

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler
47987468.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført
0.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Flyt Bolig AS har kausjonsansvar pålydende 40.000.000 kroner for Flyt Entreprenør og dets mellomværende.

Mer om gjeld

Flyt Bolig AS har 29.000.000 kroner i gjeld til DNB. Av disse forfaller 22.500.000 kr desember 2024.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS
Tordenskjoldsgt. 13-15
2821 Gjøvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Flyt Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Flyt Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Anita Nereng Gunby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UGETZ-ZSVEA-6BTY5-5UU72-V4B4L-XDBA0



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."

Gunby, Anita Nereng

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-241073

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-28 16:11:23 UTC



Penneo DokumentID: UGEIZ-ZSVEA-6BTYS-5UU72-V4B4L-XDBA0

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>