



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 450 000	43 103 355
Annen driftsinntekt			220 000
Sum inntekter		43 450 000	43 323 355
Kostnader			
Varekostnad		39 871 822	37 189 666
Annen driftskostnad	2	1 303 188	228 329
Sum kostnader		41 175 010	37 417 995
Driftsresultat		2 274 990	5 905 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 194	7 277
Annen finansinntekt		425 444	
Sum finansinntekter		433 638	7 277
Annen rentekostnad		2 216 607	2 874 746
Sum finanskostnader		2 216 607	2 874 746
Netto finans		-1 782 969	-2 867 469
Ordinært resultat før skattekostnad		492 021	3 037 891
Skattekostnad på ordinært resultat	3	275 347	734 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 674	2 303 341
Årsresultat		216 674	2 303 341
Årsresultat etter minoritetsinteresser		216 674	2 303 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	216 674	2 303 341
Sum overføringer og disponeringer		216 674	2 303 341



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	672 631	7 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	665 387	7 463 750
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	7 571 250
Sum anleggsmidler		1 438 018	7 571 250
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8,9	38 795 472	54 561 685
Sum varer		38 795 472	54 561 685
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	164 884	332 962
Sum fordringer		164 884	332 962
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 757 273	548 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 757 273	548 108
Sum omløpsmidler		41 717 628	55 442 755
SUM EIENDELER		43 155 646	63 014 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 340 537	5 123 863
Sum opptjent egenkapital		5 340 537	5 123 863
Sum egenkapital		5 370 537	5 153 863
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	28 427 756	42 180 273
Leverandørgjeld		1 846 231	1 161 550
Betalbar skatt	3	275 347	734 550
Annen kortsiktig gjeld	10,12	7 235 774	13 783 769
Sum kortsiktig gjeld		37 785 109	57 860 142
Sum gjeld		37 785 109	57 860 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 155 646	63 014 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 476863

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 331 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grefsenkollveien 12E
0490 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 450 000	43 103 355
Annen driftsinntekt			220 000
Sum inntekter		43 450 000	43 323 355
Kostnader			
Varekostnad		39 871 822	37 189 666
Annen driftskostnad	2	1 303 188	228 329
Sum kostnader		41 175 010	37 417 995
Driftsresultat		2 274 990	5 905 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 194	7 277
Annen finansinntekt		425 444	
Sum finansinntekter		433 638	7 277
Annen rentekostnad		2 216 607	2 874 746
Sum finanskostnader		2 216 607	2 874 746
Netto finans		-1 782 969	-2 867 469
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	275 347	734 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		216 674	2 303 341
Årsresultat		216 674	2 303 341
Årsresultat etter minoritetsinteresser		216 674	2 303 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	216 674	2 303 341
Sum overføringer og disponeringer		216 674	2 303 341



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	5	672 631	7 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	665 387	7 463 750
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	7 571 250
Sum anleggsmidler		1 438 018	7 571 250

Omløpsmidler

Varer

Varer	8,9	38 795 472	54 561 685
Sum varer		38 795 472	54 561 685

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	10	164 884	332 962
Sum fordringer		164 884	332 962

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 757 273	548 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 757 273	548 108

Sum omløpsmidler **41 717 628** **55 442 755**

SUM EIENDELER **43 155 646** **63 014 005**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4,11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	5 340 537	5 123 863
-------------------	---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		5 340 537	5 123 863
Sum egenkapital		5 370 537	5 153 863
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	28 427 756	42 180 273
Leverandørgjeld		1 846 231	1 161 550
Betalbar skatt	3	275 347	734 550
Annen kortsiktig gjeld	10,12	7 235 774	13 783 769
Sum kortsiktig gjeld		37 785 109	57 860 142
Sum gjeld		37 785 109	57 860 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 155 646	63 014 005



Organisasjonsnr: 917 331 685
GREFSEN BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

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

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Grefsen Boligutvikling AS**

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		43 450 000	43 103 355
Annen driftsinntekt		0	220 000
Sum driftsinntekter		43 450 000	43 323 355
Driftskostnader			
Varekostnad		39 871 822	37 189 666
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 303 188	228 329
Sum driftskostnader		41 175 010	37 417 995
DRIFTSRESULTAT		2 274 990	5 905 360
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8 194	7 277
Annen finansinntekt		425 444	0
Sum finansinntekter		433 638	7 277
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 216 607	2 874 746
Sum finanskostnader		2 216 607	2 874 746
NETTO FINANSPOSTER		(1 782 969)	(2 867 469)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		492 021	3 037 891
Skattekostnad på ordinært resultat	3	275 347	734 550
ORDINÆRT RESULTAT		216 674	2 303 341
ÅRSRESULTAT		216 674	2 303 341
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	216 674	2 303 341
SUM OVERF. OG DISP.		216 674	2 303 341



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	672 631	7 500
Lån til tilknyttet selskap	6	665 387	7 463 750
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	7 571 250
SUM ANLEGGSMIDLER		1 438 018	7 571 250
OMLØPSMIDLER			
Varer	8,9	38 795 472	54 561 685
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	164 884	332 962
Sum fordringer		164 884	332 962
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 757 273	548 108
SUM OMLØPSMIDLER		41 717 628	55 442 755
SUM EIENDELER		43 155 646	63 014 005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 340 537	5 123 863
Sum opptjent egenkapital		5 340 537	5 123 863
SUM EGENKAPITAL		5 370 537	5 153 863
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	28 427 756	42 180 273
Leverandørgjeld		1 846 231	1 161 550
Betalbar skatt	3	275 347	734 550
Annen kortsiktig gjeld	10,12	7 235 774	13 783 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 785 109	57 860 142
SUM GJELD		37 785 109	57 860 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 155 646	63 014 005

Underskrifter

Oslo den:16.06.2022

Jo Folke Haugen
Styrets leder

Paal Da Rocha
Styremedlem/daglig leder

Ted Allan Gjøsund Fredlund
Styremedlem



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Forutsetning om fortsatt drift

Styret mener forutsetningen om fortsatt drift tilstede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Råvarer og varer i arbeid

Ved beregning av anskaffelseskost, er gjennomsnittlig anskaffelseskost lagt til grunn. Ved beregning av virkelig verdi er gjenanskaffelseskost anvendt som en tilnærming til virkelig verdi.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgspris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Utsatt skattefordel føres ikke opp i balansen i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Selskapet ble stiftet den 31.05.2016.

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Lønnskostnad

Noter for Grefsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2021

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Totalt	0	0

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

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har kostnadsført kr 57 500 inkl.mva. alt for ordinær revisjon i 2021.

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2021
Resultat før skattekostnader	492 021
+ Permanente og andre forskjeller	-425 444
+ Endring i midlertidige forskjeller	1 185 000
= Inntekt	1 251 576

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	275 347
= Sum betalbar skatt	275 347
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	275 347
Skattesats i inntektsåret	22

<u>Betalbar skatt i balansen består av</u>	
Sum betalbar skatt	275 347
= Betalbar skatt i balansen	275 347

<u>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</u>	2021	2020
+ Utestående fordringer	-585 000	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	900 000	300 000
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	1 485 000	300 000
Ikke bokført utsatt skattefordel	326 700	66 000
Skattesats	22%	22%



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 4 - EK-Endringer

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.21	30 000	5 123 863	5 153 863
Årets resultat	0	216 674	216 674
Pr 31.12.21	30 000	5 340 537	5 370 537

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	i %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	672 631

	Sted	Årets resultat	Egenkapital
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	- 147 153	- 127 154

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.

	2021	2020
Furuveien 26	13 281	0
Nordlysveien 43	0	33 645 946
Kirkeåsveien 20	38 782 191	20 915 739
Sum Varer	38 795 472	54 561 685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 28 427 756 er det stillet 1.prioritets pant i fast eiendom pålydende NOK 65 000 000 i Kirkeåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 38 782 191 som er utviklingskostnaden av bygg i Kirkeåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113 i Oslo kommune.

Note 10 - Garantiytelser/andre forpliktelser

Det er satt av kr. 600 000 for garantiytelser for salg av Nordlysveien 43 og kr 300 000 for garantiytelser Kapellveien 122 i selskapets regskaper.

Det er i tillegg satt av kr 585 000 for fremtidige forpliktelser i forbindelse med tvistesak vedr. salg av Nordlysveien 43.

Note 11 - Aksjekapital

Selskapet har 3 aksjer pålydende kr 10 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rognerud Bygg AS	819 156 182	1	33,33 %
Rocha Invest AS	989 071 505	1	33,33 %
Memo Holding AS	988 927 287	1	33,33 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	3	100,00 %



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til Jo Folke Haugen	kr. 98 275	Styrets leder
Gjeld til Memo Holding AS	kr. 2 077 017	Eies 100% av styrets leder
Gjeld til Ted Allan Fredlund	kr. 2 070 849	Styremedlem
Gjeld til Rocha Invest AS	kr. 2 060 082	Styremedlem/DL
Gjeld til Paal Da Rocha	kr. 16 764	Styremedlem / DL
Totalt	kr. 6 322 987	

Gjelden er renteberegnet. Tilbakebetales når likviditeten tillater det.

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



**Årsregnskap 2021
for
Grefsen Boligutvikling AS**

Organisasjonsnr. 917331685



Til generalforsamlingen i Grefsen Boligutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert **Grefsen Boligutvikling AS'** årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 216 674**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 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 2021 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 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 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 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 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.

Side 1 av 2

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING.

Dette dokumentet er signert med E-ADRES-formatet (EDN - Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller svinjeringer.

Verifisert av
SIGNICAT
18.06.2022



Uavhengig revisors beretning for Grefsen Boligutvikling AS



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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 16. juni 2022

PARTNER REVISJON AS

Nils Frode Johansen
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEMLEM AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Dette dokumentet er signert med eSIGNES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT



23

Elektronisk signatur

Signert av

Johansen, Nils Frode
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

16.06.2022 13.16.59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Grefsen Boligutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		43 450 000	43 103 355
Annen driftsinntekt		0	220 000
Sum driftsinntekter		43 450 000	43 323 355
Driftskostnader			
Varekostnad		39 871 822	37 189 666
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 303 188	228 329
Sum driftskostnader		41 175 010	37 417 995
DRIFTSRESULTAT		2 274 990	5 905 360
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		8 194	7 277
Annen finansinntekt		425 444	0
Sum finansinntekter		433 638	7 277
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 216 607	2 874 746
Sum finanskostnader		2 216 607	2 874 746
NETTO FINANSPOSTER		(1 782 969)	(2 867 469)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		492 021	3 037 891
Skattekostnad på ordinært resultat	3	275 347	734 550
ORDINÆRT RESULTAT		216 674	2 303 341
ÅRSRESULTAT		216 674	2 303 341
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	216 674	2 303 341
SUM OVERF. OG DISP.		216 674	2 303 341



Grefsen Boligutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021


	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	672 631	7 500
Lån til tilknyttet selskap	6	665 387	7 463 750
Andre langsiktige fordringer	7	100 000	100 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 438 018	7 571 250
SUM ANLEGGSMIDLER		1 438 018	7 571 250
OMLØPSMIDLER			
Varer	8,9	38 795 472	54 561 685
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	10	164 884	332 962
Sum fordringer		164 884	332 962
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 757 273	548 108
SUM OMLØPSMIDLER		41 717 628	55 442 755
SUM EIENDELER		43 155 646	63 014 005
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,11	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 340 537	5 123 863
Sum opptjent egenkapital		5 340 537	5 123 863
SUM EGENKAPITAL		5 370 537	5 153 863
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	28 427 756	42 180 273
Leverandørgjeld		1 846 231	1 161 550
Betalbar skatt	3	275 347	734 550
Annen kortsiktig gjeld	10,12	7 235 774	13 783 769
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 785 109	57 860 142
SUM GJELD		37 785 109	57 860 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 155 646	63 014 005

Underskrifter

Oslo den:16.06.2022


Jo Folke Haugen
Styrets leder


Paal Da Rocha
Styremedlem/daglig leder


Ted Allan Gjørund Fredlund
Styremedlem



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Forutsetning om fortsatt drift

Styret mener forutsetningen om fortsatt drift tilstede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

Råvarer og varer i arbeid

Ved beregning av anskaffelseskost, er gjennomsnittlig anskaffelseskost lagt til grunn. Ved beregning av virkelig verdi er gjenanskaffelseskost anvendt som en tilnærming til virkelig verdi.

Egentilvirkede ferdigvarer og varer i arbeid

Anskaffelseskost for disse varene er direkte kostnader og indirekte variable tilvirkningskostnader. Ved beregning av virkelig verdi er salgpris på et framtidig salgstidspunkt fratrukket salgskostnader og tilvirkningskostnader som påløper for å bringe varer i arbeid i salgsferdig stand.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Ved verdsettelse av anskaffelseskostnader for varer med lang tilvirkningstid er renter ikke medtatt i varelagerverdien.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang.

Utsatt skattefordel føres ikke opp i balansen i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Selskapet ble stiftet den 31.05.2016.

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Noter for Grefsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har ikke hatt lønnet ansatte i 2021

	I år	I fjor
Lønn	0	0
Totalt	0	0

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

Note 2 - Annen driftskostnad

Selskapet har kostnadsført kr 57 500 inkl.mva. alt for ordinær revisjon i 2021.

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2021
Resultat før skattekostnader	492 021
+ Permanente og andre forskjeller	-425 444
+ Endring i midlertidige forskjeller	1 185 000
= Inntekt	1 251 576

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	275 347
= Sum betalbar skatt	275 347
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	275 347
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	275 347
= Betalbar skatt i balansen	275 347

<u>Utsatt skatt/utsatt skattefordel</u>	2021	2020
+ Utestående fordringer	-585 000	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	900 000	300 000
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	1 485 000	300 000
Ikke bokført utsatt skattefordel	326 700	66 000
Skattesats	22%	22%



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 4 - EK-Endringer

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.21	30 000	5 123 863	5 153 863
Årets resultat	0	216 674	216 674
Pr 31.12.21	30 000	5 340 537	5 370 537

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har følgende aksjer:

	Antall aksjer	i %	Kostpris
Nye Gol 5/448 AS	7 500	25%	672 631
	Sted	Årets resultat	Egenkapital
Nye Gol 5/448 AS	Lysaker	- 147 153	- 127 154

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.

	2021	2020
Furuveien 26	13 281	0
Nordlysveien 43	0	33 645 946
Kirkeåsveien 20	38 782 191	20 915 739
Sum Varer	38 795 472	54 561 685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Som sikkerhet for lån kr 28 427 756 er det stillet 1.prioritets pant i fast eiendom pålydende NOK 65 000 000 i Kirkeåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113 i Oslo kommune.

Bokført verdi stillet som sikkerhet for denne gjelden er kr 38 782 191 som er utviklingskostnaden av bygg i Kirkeåsveien 20 Gnr. 157 Bnr. 113 i Oslo kommune.

Note 10 - Garantiytelser/andre forpliktelser

Det er satt av kr. 600 000 for garantiytelser for salg av Nordlysveien 43 og kr 300 000 for garantiytelser Kapellveien 122 i selskapets regskaper.

Det er i tillegg satt av kr 585 000 for fremtidige forpliktelser i forbindelse med tvistesak vedr. salg av Nordlysveien 43.

Note 11 - Aksjekapital

Selskapet har 3 aksjer pålydende kr 10 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Rognerud Bygg AS	819 156 182	1	33,33 %
Rocha Invest AS	989 071 505	1	33,33 %
Memo Holding AS	988 927 287	1	33,33 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	3	100,00 %

Noter for Grefsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 917331685



Grefsen Boligutvikling AS

Noter 2021

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er:

Gjeld til Jo Folke Haugen	kr. 98 275	Styrets leder
Gjeld til Memo Holding AS	kr. 2 077 017	Eies 100% av styrets leder
Gjeld til Ted Allan Fredlund	kr. 2 070 849	Styremedlem
Gjeld til Rocha Invest AS	kr. 2 060 082	Styremedlem/DL
Gjeld til Paal Da Rocha	kr. 16 764	Styremedlem / DL
Totalt	kr. 6 322 987	

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.

Noter for Grefsen Boligutvikling AS

Organisasjonsnr. 917331685