



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 006 223	3 352 109
Annen driftsinntekt	8	9 930 673	1 176 664
Sum inntekter		11 936 896	4 528 773
Kostnader			
Varekostnad		7 216 043	408 253
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	874 691	2 033 256
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	474 263	442 717
Annen driftskostnad	5	916 657	842 271
Sum kostnader		9 481 654	3 726 497
Driftsresultat		2 455 242	802 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 265	4 511
Annen finansinntekt		9 062	8 743
Sum finansinntekter		10 327	13 254
Rentekostnad til foretak i samme konsern			140 211
Annen rentekostnad		491 017	778 031
Sum finanskostnader		491 017	918 242
Netto finans		-480 690	-904 988
Ordinært resultat før skattekostnad		1 974 552	-102 711
Skattekostnad på ordinært resultat	14	435 475	-22 596
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 539 077	-80 115
Årsresultat		1 539 077	-80 115
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	13	1 200 000	
Annen egenkapital	13	339 077	-80 115



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		1 539 077	-80 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 15	9 497 965	9 382 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7, 15	1 528 452	1 761 449
Sum varige driftsmidler		11 026 417	11 144 407
Sum anleggsmidler		11 026 417	11 144 407
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	8, 15	5 013 362	11 753 001
Sum varer		5 013 362	11 753 001
Fordringer			
Kundefordringer	9	343 760	312 338
Andre fordringer		52 605	42 457
Konsernfordringer	10	420 099	666 191
Sum fordringer		816 465	1 020 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	504 107	107 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 107	107 784
Sum omløpsmidler		6 333 934	12 881 772
SUM EIENDELER		17 360 351	24 026 179
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	13	1 378 628	1 378 628
Sum innskutt egenkapital		1 408 628	1 408 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	865 141	526 065
Sum opptjent egenkapital		865 141	526 065
Sum egenkapital	13	2 273 769	1 934 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	746 122	530 554
Sum avsetninger for forpliktelser		746 122	530 554
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	12 483 386	18 024 096
Langsiktig konserngjeld	10		2 046 092
Sum annen langsiktig gjeld		12 483 386	20 070 188
Sum langsiktig gjeld		13 229 508	20 600 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 539	111 454
Betalbar skatt	14	219 907	
Skyldige offentlige avgifter		115 936	939 640
Utbytte	13	1 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		219 691	439 649
Sum kortsiktig gjeld		1 857 074	1 490 744
Sum gjeld		15 086 582	22 091 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 360 351	24 026 179



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 366692

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 645 509
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Osloveien 170
1449 DRØBAK

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: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 006 223	3 352 109
Annen driftsinntekt	8	9 930 673	1 176 664
Sum inntekter		11 936 896	4 528 773
Kostnader			
Varekostnad		7 216 043	408 253
Lønnskostnad	1, 2, 3,	874 691	2 033 256
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	474 263	442 717
Annen driftskostnad	5	916 657	842 271
Sum kostnader		9 481 654	3 726 497
Driftsresultat		2 455 242	802 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 265	4 511
Annen finansinntekt		9 062	8 743
Sum finansinntekter		10 327	13 254
Rentekostnad til foretak i samme konsern			140 211
Annen rentekostnad		491 017	778 031
Sum finanskostnader		491 017	918 242
Netto finans		-480 690	-904 988
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	14	435 475	-22 596
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 539 077	-80 115
Årsresultat		1 539 077	-80 115
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	13	1 200 000	
Annen egenkapital	13	339 077	-80 115
Sum overføringer og disponeringer		1 539 077	-80 115



Organisasjonsnr: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 15	9 497 965	9 382 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7, 15	1 528 452	1 761 449
Sum varige driftsmidler		11 026 417	11 144 407

Sum anleggsmidler **11 026 417** **11 144 407**

Omløpsmidler

Varer

Varer	8, 15	5 013 362	11 753 001
Sum varer		5 013 362	11 753 001

Fordringer

Kundefordringer	9	343 760	312 338
Andre fordringer		52 605	42 457
Konsernfordringer	10	420 099	666 191
Sum fordringer		816 465	1 020 986

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	504 107	107 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 107	107 784

Sum omløpsmidler **6 333 934** **12 881 772**

SUM EIENDELER **17 360 351** **24 026 179**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	13	1 378 628	1 378 628
Sum innskutt egenkapital		1 408 628	1 408 628

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	865 141	526 065
-------------------	----	---------	---------



Sum opptjent egenkapital		865 141	526 065
Sum egenkapital	13	2 273 769	1 934 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	746 122	530 554
Sum avsetninger for forpliktelser		746 122	530 554
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	12 483 386	18 024 096
Langsiktig konserngjeld	10		2 046 092
Sum annen langsiktig gjeld		12 483 386	20 070 188
Sum langsiktig gjeld		13 229 508	20 600 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 539	111 454
Betalbar skatt	14	219 907	
Skyldige offentlige avgifter		115 936	939 640
Utbytte	13	1 200 000	
Annen kortsiktig gjeld		219 691	439 649
Sum kortsiktig gjeld		1 857 074	1 490 744
Sum gjeld		15 086 582	22 091 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 360 351	24 026 179



Organisasjonsnr: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Ved salg av eiendom inntektsføres salget ved overlevering. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Varebeholdningen består av innkjøpt eiendom som skal selges. Eiendommene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

5.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	711852.00	1714575.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	113214.00	238918.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32721.00	42100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16904.00	37662.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	874691.00	2033255.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021 EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varebeholdningen består av innkjøpt eiendom som skal selges. Eiendommene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	711 852	1 714 575
Arbeidsgiveravgift	113 214	238 918
Pensjonskostnader	32 721	42 100
Andre ytelser	16 904	37 662
Sum	874 691	2 033 255

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.



Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	152 376	10 270	0

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret i 2021.

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	51 000	40 000
Andre tjenester	3 200	0
Sum godtgjørelse til revisor	54 200	40 000

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 096 575	1 065 817	30 758
Gevinst- og tapskonto	1 315 032	2 325 648	(1 010 616)
Sum midlertidige forskjeller	2 411 607	3 391 465	(979 858)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	530 554	746 122	(215 568)

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 945 810	6 612 748	2 562 094	12 120 652
Tilgang i året	25 605	5 022 940	1 651 005	6 699 550
Avgang i året	(1 051 856)	(3 844 040)	(1 547 381)	(6 443 277)
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 919 559	7 791 648	2 665 718	12 376 925
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(175 600)	(800 645)	(976 245)
Avgang avskrivninger			100 000	100 000
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(213 242)	(1 137 266)	(1 350 508)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 919 559	7 578 406	1 528 452	11 026 417
Årets avskrivninger		(37 642)	(436 621)	(474 263)
Økonomisk levetid		25-100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		1-4 %	10 - 20 %	



Note 8 - Varebeholdning

	2020	2020
Lager av varer under tilvirkning	5 013 362	11 753 001
SUM	5 013 362	11 753 001

Varelager per 31.12.2021 består av en eiendom for videresalg i Nordre Follo Kommune. Ved salg føres gevinsten inn som annen driftsinntekt.

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	343 760	312 338
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	343 760	312 338

Note 10 - Mellomregning konsern

Mellomregning konsernselskap

	2021	2020
Gjeld til Lilleby Invest AS	0	(2 046 092)
Fordring på Lilleby Invest AS	420 099	0
Krav på konsernbidrag Lilleby Invest AS	0	666 191
SUM	422 120	(1 377 881)

Note 11 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 36 009. Skyldig skattetrekk er kr 36 009.

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30	1 000,00	30 000,00
Sum	30		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
LILLEBY INVEST AS	30	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Styres leder og daglig leder i selskapet sammen med nærstående er eier av Lilleby Invest AS.

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	1 378 628	526 065	1 934 693
Årets resultat			1 539 077	1 539 077
Avsatt utbytte			(1 200 000)	(1 200 000)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	1 378 628	865 141	2 273 769



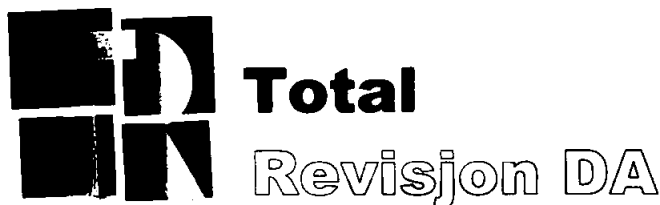
Note 14 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 974 552	(102 711)
Konsernbidrag		666 191
+/- Permanente forskjeller	4 885	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(979 858)	(563 479)
Årets skattegrunnlag	999 579	1
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	219 907	
Sum	219 907	
+/- Endring i utsatt skatt	215 568	123 966
+/- Skatt på konsernbidrag		(146 562)
Skattekostnad i resultatregnskapet	435 475	(22 596)
Betalbar skatt i skattekostnad	219 907	
Betalbar skatt i balansen	219 907	0

Note 15 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner - eiendommer/varelager	11 794 020	17 405 800
Gjeld til kredittinstitusjoner - biler	689 366	618 296
Sum	12 483 386	18 024 096
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - eiendommer	9 472 360	8 089 004
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - varelager	5 013 362	11 753 001
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - biler	669 166	848 873
Sum	15 154 888	20 690 879

Ingen langsiktig gjeld forfaller om mer enn 5 år.



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 overskudd på kr 1 539 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 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 avviklet.

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 25 mai 2022

Total Revisjon DA


Ole-Petter Brevold
(sign)

Total Revisjon DA

Medlemmer av revisorforeningen:

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



Electronic signature

Signed by

Lilleby, Svend Erik

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.05.2022 15.21.47

Date of birth

1969-01-28

Signature method

BankID Mobil (NO)



Årsregnskap for 2021

**EIENDOMSUTVIKLING AS
1449 DRØBAK**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2021 EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 006 223	3 352 109
Annen driftsinntekt	8	9 930 673	1 176 664
Sum driftsinntekter		11 936 896	4 528 773
Varekostnad		(7 216 043)	(408 253)
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	(874 691)	(2 033 256)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	(474 263)	(442 717)
Annen driftskostnad	5	(916 657)	(842 271)
Sum driftskostnader		(9 481 654)	(3 726 497)
Driftsresultat		2 455 242	802 276
Annen renteinntekt		1 265	4 511
Annen finansinntekt		9 062	8 743
Sum finansinntekter		10 327	13 254
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	(140 211)
Annen rentekostnad		(491 017)	(778 031)
Sum finanskostnader		(491 017)	(918 242)
Netto finans		(480 690)	(904 988)
Ordinært resultat før skattekostnad		1 974 552	(102 711)
Skattekostnad på ordinært resultat	14	(435 475)	22 596
Ordinært resultat		1 539 077	(80 115)
Årsresultat		1 539 077	(80 115)
Overføringer			
Utbytte	13	1 200 000	0
Annen egenkapital	13	339 077	(80 115)
Sum		1 539 077	(80 115)



Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 15	9 497 965	9 382 958
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7, 15	1 528 452	1 761 449
Sum varige driftsmidler		11 026 417	11 144 407
Sum anleggsmidler		11 026 417	11 144 407
Omløpsmidler			
Varer	8, 15	5 013 362	11 753 001
Sum varer		5 013 362	11 753 001
Fordringer			
Kundefordringer	9	343 760	312 338
Andre fordringer		52 605	42 457
Konsernfordringer	10	420 099	666 191
Sum fordringer		816 465	1 020 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	504 107	107 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 107	107 784
Sum omløpsmidler		6 333 934	12 881 772
Sum eiendeler		17 360 351	24 026 179



Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	12, 13	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	13	1 378 628	1 378 628
Sum innskutt egenkapital		1 408 628	1 408 628
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	865 141	526 065
Sum opptjent egenkapital		865 141	526 065
Sum egenkapital	13	2 273 769	1 934 693
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	746 122	530 554
Sum avsetning for forpliktelser		746 122	530 554
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	12 483 386	18 024 096
Langsiktig konserngjeld	10	0	2 046 092
Sum annen langsiktig gjeld		12 483 386	20 070 188
Sum langsiktig gjeld		13 229 508	20 600 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 539	111 454
Betalbar skatt	14	219 907	0
Skyldige offentlige avgifter		115 936	939 640
Utbytte	13	1 200 000	0
Annen kortsiktig gjeld		219 691	439 649
Sum kortsiktig gjeld		1 857 074	1 490 744
Sum gjeld		15 086 582	22 091 486
Sum egenkapital og gjeld		17 360 351	24 026 179

DRØBAK
25.05.2022

Svend Erik Lilleby
Styrets leder / Daglig leder



Noter 2021

EIENDOMSUTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varebeholdningen består av innkjøpt eiendom som skal selges. Eiendommene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	711 852	1 714 575
Arbeidsgiveravgift	113 214	238 918
Pensjonskostnader	32 721	42 100
Andre ytelser	16 904	37 662
Sum	874 691	2 033 255

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.



Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 5 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	152 376	10 270	0

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til styret i 2021.

Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	51 000	40 000
Andre tjenester	3 200	0
Sum godtgjørelse til revisor	54 200	40 000

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	1 096 575	1 065 817	30 758
Gevinst- og tapskonto	1 315 032	2 325 648	(1 010 616)
Sum midlertidige forskjeller	2 411 607	3 391 465	(979 858)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	530 554	746 122	(215 568)

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	2 945 810	6 612 748	2 562 094	12 120 652
Tilgang i året	25 605	5 022 940	1 651 005	6 699 550
Avgang i året	(1 051 856)	(3 844 040)	(1 547 381)	(6 443 277)
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 919 559	7 791 648	2 665 718	12 376 925
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(175 600)	(800 645)	(976 245)
Avgang avskrivninger			100 000	100 000
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(213 242)	(1 137 266)	(1 350 508)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 919 559	7 578 406	1 528 452	11 026 417
Årets avskrivninger		(37 642)	(436 621)	(474 263)
Økonomisk levetid		25-100 år	5 - 10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		1-4 %	10 - 20 %	



Note 8 - Varebeholdning

	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	5 013 362	11 753 001
SUM	5 013 362	11 753 001

Varelager per 31.12.2021 består av en eiendom for videresalg i Nordre Follo Kommune. Ved salg føres gevinsten inn som annen driftsinntekt.

Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	343 760	312 338
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	343 760	312 338

Note 10 - Mellomregning konsern

Mellomregning konsernselskap	2021	2020
Gjeld til Lilleby Invest AS	0	(2 046 092)
Fordring på Lilleby Invest AS	420 099	0
Krav på konsernbidrag Lilleby Invest AS	0	666 191
SUM	422 120	(1 377 881)

Note 11 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 36 009. Skyldig skattetrekk er kr 36 009.

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30	1 000,00	30 000,00
Sum	30		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
LILLEBY INVEST AS	30	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Styres leder og daglig leder i selskapet sammen med nærstående er eier av Lilleby Invest AS.

Note 13 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	30 000	1 378 628	526 065	1 934 693
Årets resultat			1 539 077	1 539 077
Avsatt utbytte			(1 200 000)	(1 200 000)
Egenkapital 31.12.2021	30 000	1 378 628	865 141	2 273 769



Note 14 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 974 552	(102 711)
Konsernbidrag		666 191
+/- Permanente forskjeller	4 885	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(979 858)	(563 479)
Årets skattegrunnlag	999 579	1
<hr/>		
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	219 907	
Sum	219 907	
<hr/>		
+/- Endring i utsatt skatt	215 568	123 966
+/- Skatt på konsernbidrag		(146 562)
Skattekostnad i resultatregnskapet	435 475	(22 596)
<hr/>		
Betalbar skatt i skattekostnad	219 907	
<hr/>		
Betalbar skatt i balansen	219 907	0

Note 15 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner - eiendommer/varelager	11 794 020	17 405 800
Gjeld til kredittinstitusjoner - biler	689 366	618 296
Sum	12 483 386	18 024 096
<hr/>		
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - eiendommer	9 472 360	8 089 004
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - varelager	5 013 362	11 753 001
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld - biler	669 166	848 873
Sum	15 154 888	20 690 879

Ingen langsiktig gjeld forfaller om mer enn 5 år.