



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 202 747  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haneborgveien 58  
1463 FJELLHAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Tom Mathisen Linder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.11.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.09.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			480 000
Leieinntekter		892 384	373 275
Annen driftsinntekt		135 876	-8 255
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 028 261</b>	<b>845 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	388 194	353 941
Annen driftskostnad	2	1 612 911	847 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 001 106</b>	<b>1 201 092</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-972 845</b>	<b>-356 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		118	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118</b>	
Annen rentekostnad		539 816	421 707
Annen finanskostnad			4 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>539 816</b>	<b>426 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-539 698</b>	<b>-426 011</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 130 302	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra annen egenkapital		-382 241	-782 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4</b>	<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	12 471 263	12 409 283
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 471 263</b>	<b>12 409 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 471 263</b>	<b>12 409 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 028	650 000
Andre kortsiktige fordringer		275 920	52 163
Konsernfordringer	6	29 102	-419 072
<b>Sum fordringer</b>		<b>329 050</b>	<b>283 091</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 598	88 356
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 598</b>	<b>88 356</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>361 647</b>	<b>371 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 832 910</b>	<b>12 780 730</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 202	20 202
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 202</b>	<b>50 202</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 8		382 241
Udekket tap	4	1 130 302	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 130 302</b>	<b>382 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 080 100</b>	<b>432 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 100 000	8 650 133
Langsiktig konserngjeld	6	2 851 994	2 652 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 951 994</b>	<b>11 302 320</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 951 994</b>	<b>11 302 320</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 029	942 846
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 000	25 277
Kortsiktig konserngjeld	6	750 969	58 000
Annen kortsiktig gjeld		72 018	19 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>961 016</b>	<b>1 045 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 913 010</b>	<b>12 348 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 832 910</b>	<b>12 780 730</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 737956

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 202 747  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGUTVIKLING EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haneborgveien 58  
1463 FJELLHAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Tom Mathisen Linder  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.11.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 25.11.2023



Organisasjonsnr: 912 202 747  
BOLIGUTVIKLING EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			480 000
Leieinntekter		892 384	373 275
Annen driftsinntekt		135 876	-8 255
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 028 261</b>	<b>845 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	388 194	353 941
Annen driftskostnad	2	1 612 911	847 151
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 001 106</b>	<b>1 201 092</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-972 845</b>	<b>-356 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		118	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118</b>	
Annen rentekostnad		539 816	421 707
Annen finanskostnad			4 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>539 816</b>	<b>426 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-539 698</b>	<b>-426 011</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 130 302	
Overført fra annen egenkapital		-382 241	-782 083
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>



Organisasjonsnr: 912 202 747  
BOLIGUTVIKLING EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 5	12 471 263	12 409 283
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 471 263</b>	<b>12 409 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 471 263</b>	<b>12 409 283</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	5		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 028	650 000
Andre kortsiktige fordringer		275 920	52 163
Konsernfordringer	6	29 102	-419 072
<b>Sum fordringer</b>		<b>329 050</b>	<b>283 091</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		32 598	88 356
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 598</b>	<b>88 356</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>361 647</b>	<b>371 447</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 832 910</b>	<b>12 780 730</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 202	20 202
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 202</b>	<b>50 202</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4, 8		382 241
Udekket tap	4	1 130 302	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 130 302</b>	<b>382 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 080 100</b>	<b>432 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	10 100 000	8 650 133
Langsiktig konserngjeld	6	2 851 994	2 652 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 951 994</b>	<b>11 302 320</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 951 994</b>	<b>11 302 320</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 029	942 846
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		10 000	25 277
Kortsiktig konserngjeld	6	750 969	58 000
Annen kortsiktig gjeld		72 018	19 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>961 016</b>	<b>1 045 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 913 010</b>	<b>12 348 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 832 910</b>	<b>12 780 730</b>



Organisasjonsnr: 912 202 747  
BOLIGUTVIKLING EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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

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.



# Årsregnskap 2022

## Boligutvikling Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 202 747



## Resultatregnskap Boligutvikling Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	480 000
Leieinntekter		892 384	373 275
Annen driftsinntekt		135 876	-8 255
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 028 261</b>	<b>845 020</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	388 194	353 941
Annen driftskostnad	2	1 612 911	847 151
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 001 106</b>	<b>1 201 092</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-972 845</b>	<b>-356 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		118	0
Annen rentekostnad		539 816	421 707
Annen finanskostnad		0	4 304
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-539 698</b>	<b>-426 011</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
Skattekostnad på resultat	3	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		1 130 302	0
Overført fra annen egenkapital		382 241	782 083
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-1 512 543</b>	<b>-782 083</b>

*THU*



**Balanse**  
Boligutvikling Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	12 471 263	12 409 283
Sum varige driftsmidler		<u>12 471 263</u>	<u>12 409 283</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 471 263</u>	<u>12 409 283</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		24 028	650 000
Andre kortsiktige fordringer		275 920	52 163
Konsernfordringer	6	29 102	-419 072
Sum fordringer		<u>329 050</u>	<u>283 091</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 598	88 356
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>32 598</u>	<u>88 356</u>
Sum omløpsmidler		<u>361 647</u>	<u>371 447</u>
Sum eiendeler		<u>12 832 910</u>	<u>12 780 730</u>

TMC



## Balanse

### Boligutvikling Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	20 202	20 202
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 202</b>	<b>50 202</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4, 8	0	382 241
Udekket tap	4	-1 130 302	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 130 302</b>	<b>382 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 080 100</b>	<b>432 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	2 851 994	2 652 187
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 100 000	8 650 133
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 951 994</b>	<b>11 302 320</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		128 029	942 846
Skyldig offentlige avgifter		10 000	25 277
Kortsiktig konserngjeld	6	750 969	58 000
Annen kortsiktig gjeld		72 018	19 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>961 016</b>	<b>1 045 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 913 010</b>	<b>12 348 287</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 832 910</b>	<b>12 780 730</b>

Lørenskog, 10.10.2023  
Styret i Boligutvikling Eiendom AS

Tom Mathisen Linder  
styreleder



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

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

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Skatt

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

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Note 1 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Tekniske installasjoner mv	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	3 022 339	7 828 557	2 277 227	13 128 123
Tilgang	0	208 885	241 290	450 175
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>3 022 339</b>	<b>8 037 442</b>	<b>2 518 517</b>	<b>13 578 298</b>
Akk. avskrivninger 31.12	0	-483 808	-623 228	-1 107 036
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>3 022 339</b>	<b>7 553 634</b>	<b>1 895 289</b>	<b>12 471 263</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>173 908</b>	<b>214 287</b>	<b>388 194</b>
Avskrivningssats	0 %	2 %	4-20%	
Økonomisk levetid	evigvarende	50 år	5-25 år	



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2022.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

### Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 512 543	-782 083
Permanente forskjeller	0	3 485
Endring i midlertidige forskjeller	1 056 718	426 010
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-455 826</b>	<b>-352 588</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	10 999	24 088	13 089
Fordringer	-1 493 629	-450 000	1 043 629
<b>Sum</b>	<b>-1 482 630</b>	<b>-425 912</b>	<b>1 056 718</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 638 783	-1 182 958	455 826
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 121 413	1 608 870	-1 512 543
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	20 202	382 241		432 443
Årets resultat			-382 241	-1 130 302	-1 512 543
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>20 202</b>	<b>0</b>	<b>-1 130 302</b>	<b>-1 080 100</b>

*TML*



## Noter til regnskapet 2022

### Note 5 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 100 000	8 650 133
<b>Sum</b>	<b>10 100 000</b>	<b>8 650 133</b>

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Eiendom	10 091 807	0
<b>Sum</b>	<b>10 091 807</b>	<b>0</b>

Avdragsfrihet er innvilget til juli 2024. Restlån pr. 31.12.2027 er avtalt til kr 8 942 730.

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
Andre fordringer	1 522 731	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>1 522 731</b>	<b>0</b>
Gjeld	2022	2021
Langsiktig gjeld	-2 851 994	-2 652 187
Kortsiktig gjeld	-750 969	-58 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>-3 602 963</b>	<b>-2 710 187</b>

Konsernmellomværender er ikke renteberegnet.

Det er avsatt delkredere tilknyttet konsernfordringer med kr 1 493 628.

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Boligutvikling Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Boligutvikling Norge AS	300	100,0	100,0

*TML*



## Noter til regnskapet 2022

### Note 8 Redegjørelse vedrørende fortsatt drift i selskapet og konsernet

Selskapets bokførte egenkapital er pr. 31.12.2022 negativ. Årsaken til det svake resultatet i 2022 og den negative egenkapitalen pr. 31.12.2022 er blant annet at det er foretatt en nedskrivning på fordring på søsterselskap med kr. 1,5 mill, se note 6. Det vises forøvrig til ledelsens redegjørelse tilknyttet konsernselskapenes utfordringer i det følgende.

Selskapene i konsernet har flere konsernmellomværender (fordringer/gjeld), og utvikling i søster- og morselskap innvirker på de enkelte selskapenes finansielle situasjon. Vi ønsker spesielt å redegjøre for situasjonen tilknyttet Frogner Stasjon AS, Boligutvikling Frogner AS og Boligutvikling Norge AS (morselskap), herunder utbyggingsprosjektet Middelfaret/Kirkebakken.

#### Fakta og hendelser for utbyggingsprosjektet Middelfaret/Kirkebakken

Utgangspunktet for utbyggingsprosjektet er at det ble gitt en rammetillatelse for oppføring av de første 15 rekkehusene på utbyggingsområdet, som nå har endret navn til Frogner Stasjon. Etter avtale med Lillestrøm kommune ble det sendt fem igangsettingssøknader (IG-søknader) for hele utbyggingsområdet. Det ble gitt IG for oppstart av terrengarbeider på eiendommen med rammetillatelse, og ettersom vi hadde tilstrekkelig med solgte enheter i første byggetrinn, ble byggelånet åpnet og terrengarbeider i denne forbindelse startet og ferdigstilt. I påvente av svar på øvrige IG-søknader fra Lillestrøm kommune, stoppet prosjektet opp. Etter vårt skjønn skyldes dette kommunesammenslåingen mellom Sørums, Fet og Skedsmo. Den nye «storkommunen» tolket denne saken annerledes enn tidligere Sørums kommune, noe som førte til at Lillestrøm kommune blant annet stilte krav til regulering av hele området, samt områdene som inngikk som del av terrengarbeider i tilknytning til utbyggingsområdet. Fra IG-søknader ble sendt kommunen tok det litt over to år for å få svar, og derfor fikk dette store konsekvenser for utbyggingsområdet i 2022. Alle negative vedtak ble pålagt Statsforvalter, men siden det er kommunen som sender dette videre til Statsforvalter, mottok ikke Statsforvalter dette før mai 2023, dvs. litt over tre år fra vedtaksdatoene til kommunen. Boligutvikling Frogner AS fikk medhold i tre av sakene hos Statsforvalter, og disse sakene er derfor sendt tilbake til kommunen for ny behandling, slik lover sier. Statsforvalters konklusjon er forskjellig i sakene, men konkluderer blant annet i to av vedtakene at kommunens vedtak er basert på feil rettsanvendelse og er beheftet med saksbehandlingsfeil. I det siste vedtaket har Statsforvalter konkludert med at de mangler en begrunnelse i kommunens vedtak, og at det derfor er vanskelig å bedømme om vedtaket lider av innholdsmessig feil eller bygger på en uforsvarlig skjønnsutøving.

Som følge av ovennevnte oppsummering har selskapene lidd store tap. Dette gjelder allerede utførte detaljprosjekteringer, påløpte kapitalkostnader, offentlige behandlingsgebyrer, terminering av entreprisekontrakter, terminering av kjøpekontrakter, utførte arbeider i forbindelse med IG som ble gitt, sanering av søppelfylling som ble funnet inne på utbyggingsområdet etter tiltak etter gitt IG, m.m.

Dagens markedssituasjon for tomter og utbyggingsområder har endret seg betydelig etter rentehevinger, høy inflasjon, en generell økning av byggekostnader, flere år med pandemi og dagens situasjon med krig i Europa. Som følge av dette blir markedsverdien for utbyggingsområder/tomter vesentlig redusert.

Konserninterne mellomværender er av vesentlige beløp. Store utfordringer tilknyttet utbyggingsprosjekter, samt redusert likviditet, gir usikkerhet tilknyttet de konserninterne fordringenes verdi.



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS  
Støperiveien 26, postboks 123  
2011 Strømmen, Norway  
Telefon: +47 63 89 46 60  
E-post: post@myrdahl-sveen.no  
www.myrdahl-sveen.no  
Foretaksregisteret  
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Boligutvikling Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligutvikling Eiendom AS som viser et underskudd på kr 1 512 543. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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 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.

### Vesentlig usikkerhet vedrørende fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på omtale i note 8 – Redegjørelse vedrørende fortsatt drift i selskapet og konsernet. Selskapet har pådratt seg et tap på kr 1 512 543 i regnskapsåret 2022, og selskapets bokførte egenkapital er negativ med kr 1 080 100 pr. 31.12.2022. Disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i opplysning i note, indikerer at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Ledelsens 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.

 **Revisorgruppen**  
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

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

SIGNICAT



**MYRDAHL OG SVEEN**  
STATSAUTORISERTE REVISORER

**Revisors beretning 2022**  
Boligutvikling Eiendom AS

## 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.

## Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet bortfester en eiendom i Lørenskog kommune til en nærstående part. Styret har ikke sørget for utarbeidelse av redegjørelse etter reglene i asl § 3-8.

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

Strømmen, 13. november 2023  
**Myrdahl og Sveen AS**

Tom-Morten Myrdahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**MYRDAHL, TOM MORTEN**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin))*

11/13/2023 13:10:25

*Signaturmetode*

Buypass (NO)