



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 416 686
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIN EIENDOMSUTVIKLER AS
Forretningsadresse: Øverbergveien 12C
1397 NESØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aram Gilhuus Movafagh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		25 223	
Sum kostnader		25 223	
Driftsresultat		-25 223	
Annen rentekostnad	2		20 820
Sum finanskostnader			20 820
Netto finans			-20 820
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-25 223	-20 820
Skattekostnad på resultat		-11 355	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 868	-20 820
Årsresultat		-13 868	-20 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 868	-20 820
Totalresultat		-13 868	-20 820
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-13 868	-20 820
Sum overføringer og disponeringer		-13 868	-20 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	11 355	
Sum immaterielle eiendeler		11 355	
Sum anleggsmidler		11 355	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	29 572 377	1 714 938
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 975	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 975	30 000
Sum omløpsmidler		29 602 352	1 744 938
SUM EIENDELER		29 613 707	1 744 938
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		34 688	20 820
Sum opptjent egenkapital		-34 688	-20 820
Sum egenkapital	4	-10 258	3 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	2		
Obligasjonslån	2		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 599 465	1 741 328
Sum annen langsiktig gjeld	2	29 599 465	1 741 328
Sum langsiktig gjeld		29 599 465	1 741 328
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		24 500	
Sum kortsiktig gjeld		24 500	
Sum gjeld		29 623 965	1 741 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 613 707	1 744 938



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 672403

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 416 686
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DIN EIENDOMSUTVIKLER AS
Forretningsadresse: Øverbergveien 12C
1397 NESØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aram Gilhuus Movafagh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 929 416 686
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		25 223	
Sum kostnader		25 223	
Driftsresultat		-25 223	
Annen rentekostnad	2		20 820
Sum finanskostnader			20 820
Netto finans			-20 820
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-25 223	-20 820
Skattekostnad på resultat		-11 355	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 868	-20 820
Årsresultat		-13 868	-20 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 868	-20 820
Totalresultat		-13 868	-20 820
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-13 868	-20 820
Sum overføringer og disponeringer		-13 868	-20 820



Organisasjonsnr: 929 416 686
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	11 355	
Sum immaterielle eiendeler		11 355	

Sum anleggsmidler		11 355	0
--------------------------	--	---------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	5	29 572 377	1 714 938
-----------	---	------------	-----------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		29 975	30 000
----	--	--------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 975	30 000
--	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		29 602 352	1 744 938
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		29 613 707	1 744 938
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	30 000	30 000
--------------	---	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
----------------------------	--	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
---------------------------------	--	---------------	---------------

Opptjent egenkapital

Udekket tap		34 688	20 820
-------------	--	--------	--------

Sum opptjent egenkapital		-34 688	-20 820
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital	4	-10 258	3 610
------------------------	----------	----------------	--------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
--------------	---	--	--

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	2		
-----------------	---	--	--

Obligasjonslån	2		
----------------	---	--	--

Gjeld til			
-----------	--	--	--

kredittinstitusjoner	2		
----------------------	---	--	--

Langsiktig konserngjeld	2		
-------------------------	---	--	--



Øvrig langsiktig gjeld	4	29 599 465	1 741 328
Sum annen langsiktig gjeld	2	29 599 465	1 741 328
Sum langsiktig gjeld		29 599 465	1 741 328
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		24 500	
Sum kortsiktig gjeld		24 500	
Sum gjeld		29 623 965	1 741 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 613 707	1 744 938



Organisasjonsnr: 929 416 686
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Til generalforsamlingen i
Din Eiendomsutvikler AS

Øvre Rælingsveg 82
2005 Rælingen
Telefon: + 47 63 83 96 22
Mobil: + 47 915 67 418
E-post: postmaster@a-1.no
www.a-1.no
Org.nr.: 995 880 261 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning for 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Din Eiendomsutvikler AS som viser et underskudd på kr 13 868. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Ledelsens 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

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

Rælingen, 22. juli 2024

A-1 Revisjon og Rådgivning AS

Morten Marstrand
statsautorisert revisor



Resultatregnskap

Din Eiendomsutvikler AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		25 223	0
Sum driftskostnader		25 223	0
Driftsresultat		-25 223	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad	2	0	20 820
Resultat av finansposter		0	-20 820
Resultat før skattekostnad	3	-25 223	-20 820
Skattekostnad på resultat		-11 355	0
Årsresultat		-13 868	-20 820
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	13 868	20 820
Sum overføringer		-13 868	-20 820



Balanse
Din Eiendomsutvikler AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	11 355	0
Sum immaterielle eiendeler		11 355	0
Sum anleggsmidler		11 355	0
 Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	29 572 377	1 714 938
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 975	30 000
Sum omløpsmidler		29 602 352	1 744 938
Sum eiendeler		29 613 707	1 744 938



Balanse

Din Eiendomsutvikler AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>-5 570</u>	<u>-5 570</u>
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		<u>-34 688</u>	<u>-20 820</u>
Sum opptjent egenkapital		-34 688	-20 820
Sum egenkapital	4	-10 258	3 610
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	<u>29 599 465</u>	<u>1 741 328</u>
Sum annen langsiktig gjeld	2	29 599 465	1 741 328
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		<u>24 500</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		24 500	0
Sum gjeld		29 623 965	1 741 328
Sum egenkapital og gjeld		29 613 707	1 744 938

Nesøya, 29.06.2024
Styret i Din Eiendomsutvikler AS

Aram Gilhuus Movafagh
styrets leder/daglig leder

Peyman Movafagh
styremedlem



Noter 2023 Din Eiendomsutvikler AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

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

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak bokføres ikke beregnet utsatt skattefordel.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Varer

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

Note 1 Lønnskostnader

Din Eiendomsutvikler AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Ingen gjeld forfaller mer enn fem år frem i tid.

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Andre langsiktige ytelser til aksjonærer	3 602 568	1 501 619
Annen langsiktig gjeld	25 996 897	239 709
Sum annen langsiktig gjeld	29 599 465	1 741 328
Renter på langsiktig gjeld	856 083	20 820



Noter 2023

Din Eiendomsutvikler AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-11 355	0
Skattekostnad ordinært resultat	-11 355	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-25 223	-20 820
Permanente forskjeller	0	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	-856 083	0
Skattepliktig inntekt	-881 306	-26 390
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	856 083	0	-856 083
Sum	856 083	0	-856 083
Akkumulert fremførbart underskudd	-907 696	-26 390	881 306
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	26 390	26 390
Grunnlag for utsatt skattefordel	-51 613	0	51 613
Utsatt skattefordel (22 %)	-11 355	-5 806	5 549

Midlertidig forskjell på varelager utgjør aktiverte byggelånsrenter. I henhold til skatteregler er rentekostnadene skattemessig direkte kostnadsført.

Note 4 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tapt. Innlån fra aksjonær og nærstående gjør at selskapet er tilfredsstillende finansiert, og det tilføres ytterligere midler etter hvert som det er behov.

Basert på ovenstående mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Note 5 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	29 572 377	1 714 938
Sum varelager	29 572 377	1 714 938

Varelager består av påløpne kostnader ved utvikling av en eiendom for salg.



Noter 2023

Din Eiendomsutvikler AS

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Din Eiendomsutvikler AS pr. 31.12 består av:

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

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eierandel</u>
Aram Gilhuus Movafagh	150	50,0
Peyman Movafagh	150	50,0
Totalt antall aksjer	300	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

<u>Navn</u>	<u>Verv</u>	<u>Ordinære</u>
Aram Gilhuus Movafagh	styrets leder/daglig leder	150
Peyman Movafagh	styremedlem	150
Totalt antall aksjer		300