



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 478 604
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BYGGUTVIKLING ØST EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Gudbrandsdalsvegen 194 2619 LILLEHAMMER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2016 - 31.12.2016
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Ole Rånnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		8 170	
Annen driftsinntekt		297 000	131 000
Sum inntekter		305 170	131 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	688 839	134 261
Sum kostnader		688 839	134 261
Driftsresultat		-383 669	-3 261
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		2 170 000	
Annen renteinntekt		100 814	2 983
Annen finansinntekt		3 217 000	4 726 268
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		207 126	189 430
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 280 688	4 539 821
Ordinært resultat før skattekostnad		4 897 019	4 536 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 897 019	4 536 559
Årsresultat		4 897 019	4 536 559
Totalresultat		4 897 019	4 536 559
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	4	2 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	2 397 019	4 536 559
Sum overføringer og disponeringer		4 897 019	4 536 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 319 988	6 319 988
Sum varige driftsmidler		6 319 988	6 319 988
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	100 800	100 800
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		621 642	523 000
Sum finansielle anleggsmidler		722 442	623 800
Sum anleggsmidler		7 042 430	6 943 788
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2	338 911	338 911
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	3	1 476 452	1 531 147
Andre fordringer		5 413 600	176 720
Konsernfordringer	3	8 392 197	4 017 197
Sum fordringer		15 282 249	5 725 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		171 950	4 734 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		171 950	4 734 538
Sum omløpsmidler		15 793 110	10 798 513



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
SUM EIENDELER		22 835 540	17 742 301
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	670 000	670 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		670 000	670 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	13 433 564	11 036 545
Sum opptjent egenkapital		13 433 564	11 036 545
Sum egenkapital		14 103 564	11 706 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	5 720 000	6 020 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 720 000	6 020 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		509 375	13 120
Utbytte	4	2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld		2 601	2 636
Sum kortsiktig gjeld		3 011 976	15 756
Sum gjeld		8 731 976	6 035 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 835 540	17 742 301



Noter til regnskapet 31.12.2016

Byggetutvikling Øst Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Utsatt skatt/skattefordel

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til god regnskapsskikk og valgdgangen for små foretak.

Konsern

Selskapet er morselskap i konsern gjennom 70 % eierandel i hhv. Tønseth Bolig AS, Tønseth Bolig 2 AS, Tulipanhagen Bolig AS og Tønseth Handel AS. På grunn av særregler for små foretak settes det ikke opp konsernregnskap.

Datterselskap er vurdert etter kostmetoden i regnskapet. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt i det året utbytte er fastsatt.

Note 2 - Varebeh. /Anl.under utførelse

Beholdningen består av påløpne direkte kostnader, inkl. tomt, vedr. utbygging av leiligheter beregnet for videresalg, vurdert til kostpris.

Indirekte kostnader, herunder salgskostnader, kostnadsføres.

Note 3 - Fordringer på selskap i samme konsern

Mellomregn. Tønseth Bolig AS	100 000
Mellomregn. Tulipanhagen Bolig AS	6 088 951
Mellomregn. Tønseth Bolig 2 AS	2 203 247
Mellomregn. Tønseth Handel AS	1 476 452
	<u>9 868 650</u>

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2016

Byggetutvikling Øst Eiendom AS

Note 4 - Endring egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2016	670 000	11 036 545	11 706 545
Årets resultat	0	4 897 019	4 897 019
Avsatt utbytte		-2 500 000	-2 500 000
Egenkapital pr. 31.12.2016	670 000	13 433 564	14 103 564

Note 5 - Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og er dermed ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder

Lønn og annen godtgjørelse 0 0

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2016 utgjør kr. 31.875,- inkl. mva.

Note 6 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital fordeler seg på 100 aksjer pålydende kr 6.700,-. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjonærer er:	Antall
Romsås Prosjekt AS	35
Rønneseter Prosjekt AS	35
Jøingsli Prosjekt AS	15
Pettersen Prosjekt AS	15
Sum	100

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2016

Byggetutvikling Øst Eiendom AS

Note 7 - Skatter

Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt.

	2016	2015
Resultat før skattekostnad	4 897 019	4 536 559
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Permanente forskjeller	-5 321 900	-4 580 769
Skattemessig resultat før fremførbart underskudd	-424 881	-44 210
Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
Skattemessig resultat	0	0
Årets skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til

	31.12.2016	31.12.2015	Endring
Omløpsmidler	0	0	0
Anleggsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Underskudd til fremføring	860 700	435 819	424 881
Sum grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-860 700	-435 819	424 881
Utsatt skatt/skattefordel	-206 568	-108 955	-97 613
Skattesats	24	25	

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 8 - Garantier

	2 016	2 015
Selskapet har stilt bankgarantier på til sammen	392 500	392 500
Gjelder byggherregaranti.		

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2016

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 9 - Aksjer i datterselskap

	Eierandel	Anskaffet Tidspunkt	Egenkap	Resultat	Fordr. + Gjeld -
Tønseth Bolig AS	70 %	2 012	113 449	74 478	100 000
Tønseth Handel AS	70 %	2 012	-75 124	-32 636	1 476 452
Tulipanhagen Bolig AS	70 %	2 014	-148 471	-130 300	6 088 951
Tønseth Bolig 2 AS	70 %	2 014	-50 698	-52 621	2 203 247

Note 10 - Lån/pant

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 5.720.000. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 6.319.988.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Storgt. 132, NO-2615 Lillehammer
Postboks 324, NO-2602 Lillehammer

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax: +47 61 27 01 01

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Byggetvikling Øst Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byggetvikling Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillehammer, 29. juni 2017
ERNST & YOUNG AS

Guttorm S. Gunstad
statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING 2016

FOR

BYGGUTVIKLING ØST EIENDOM AS

Org nr: 991478604

1. Styret og virksomhetens art

Selskapets styre består av:

Lars Harald Rylandsholm - styreleder
Jan Marius Rønneseter - styremedlem
Hans Romsås - styremedlem
Per Vidar Pettersen styremedlem
Gregor Jøingsli styremedlem

Selskapets daglige leder er Jan Marius Rønneseter.

Selskapets drift er kjøp, utvikling og salg av eiendomsprosjekter, herunder eierskap i selskaper som driver denne virksomhet. Selskapet holder til i leide lokaler på Lillehammer. Selskapet er i konsern som mor til 4 datterselskaper der eierandelen er 70% i hver.

2. Driften i 2016

Driften i 2016 har vært preget av god aktivitet i datterselskaper som har generert inntekter.

3. Opplysninger om fortsatt drift

Det bekreftes at årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift i henhold til regnskapslovens § 3-3.

Selskapet kommer ut med et resultat på kr 4 897 019 etter skatt.

4. Redegjørelse for arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet foruten daglig leder. Det har dermed ikke vært nødvendig å iverksette tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet.



Det har ikke vært ulykker eller skader blant de ansatte i 2016.

5. Likestilling i bedriften

Bedriftens ansatte besto kun av daglig leder.

Styret består av eierne, som alle er menn, med tillegg av styreleder som ikke er eier. Det er ikke ansett påkrevet med tiltak for å hindre forskjellsbehandling mellom kjønnene. Bedriften vil basere tilsettinger etter kvalifikasjon og ikke etter kjønn.

6. Redegjørelse for årsregnskapet

Det foreligger ikke forhold av betydning som kan påvirke bedømmelsen av selskapsstilling utover det som fremkommer i årsregnskapet med noter.

Selskapet har, gjennom datterselskaper og andre selskaper de eier eiere av, en akseptabel ordreservert og er ikke utsatt for særlige faktorer som påvirker virksomheten utover de generelle svingningene som vil være i bransjen. Styret anser markedet for godt i tiden fremover.

Det er ikke foretatt spesielle endringer i strategien for selskapet det siste året.

Det er ikke inntrådt forhold etter årsskiftet som endrer selskapets situasjon vesentlig.

Selskapet har gjennom året hatt en likviditet som er akseptabel.

Egenkapitalen vurdert å være tilstrekkelig og betryggende for virksomheten.

7. Resultatdisponering - forsvarlighetsvurdering

Av årets overskudd på kr 4 897 019 foreslår styret utdelt kr 2 500 000 som aksjeutbytte og kr 2 397 019 overføres til annen egenkapital.

Styret legger til grunn at utdelingen er forsvarlig ut fra egenkapitalsituasjonen og likviditet. Det er mottatt et større beløp i utbytte fra de selskapene som inngår i konsernet, og disse selskapene vil nedbetale gjeld til selskapet, samtidig som man har god kontroll på utgiftene. Likviditeten i selskapet følges nøye gjennom året.



8. Ytre miljø

Det er ingen forhold ved virksomheten som kan medføre en ikke-ubetydelig påvirkning av det ytre miljø.

Lillehammer 29. juni 2017

Lars Harald Rylandsholm
styreleder

Hans Romsås
styremedlem

Jan Marius Rønneseter
styremedlem

Per Vidar Pettersen
styremedlem

Gregor Leingsli
styremedlem