



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 842 197
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: 3 BYGG MESTER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gorm Einarsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 11.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	54 851 647	162 433 415
Annen driftsinntekt	3,4	3 809 627	3 244 147
Sum inntekter		58 661 273	165 677 563
Kostnader			
Varekostnad	1,2,4,5	38 342 662	125 045 508
Lønnskostnad	6	3 701 878	2 593 157
Avskrivning på varige driftsmidler	7	507 360	507 360
Annen driftskostnad	6	1 637 299	1 535 355
Sum kostnader		44 189 199	129 681 381
Driftsresultat		14 472 074	35 996 182
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 800	78
Sum finansinntekter		9 800	78
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	8	-1 145 496	-503 270
Annen rentekostnad	9	55 603	11 800
Sum finanskostnader		-1 089 893	-491 470
Netto finans		1 099 693	491 548
Ordinært resultat før skattekostnad		15 571 768	36 487 731
Skattekostnad på ordinært resultat	1,10	3 182 667	7 916 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 389 101	28 571 002
Årsresultat		12 389 101	28 571 002
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 389 101	28 571 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		12 389 101	28 571 002
Sum overføringer og disponeringer		12 389 101	28 571 002



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	155 842	185 829
Sum immaterielle eiendeler		155 842	185 829
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	24 343 145	21 219 390
Sum varige driftsmidler		24 343 145	21 219 390
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	6 283 770	5 138 274
Investeringer i aksjer og andeler	11	6 045 333	6 045 333
Andre langsiktige fordringer	12	6 759 481	7 510 534
Sum finansielle anleggsmidler		19 088 584	18 694 142
Sum anleggsmidler		43 587 571	40 099 361
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	1,2,4	201 599 316	134 317 030
Sum varer		201 599 316	134 317 030
Fordringer			
Kundefordringer	13	79 450	5 781 495
Andre kortsiktige fordringer	14	326 146	76 470
Sum fordringer		405 596	5 857 965
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	4 211 943	20 584 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 211 943	20 584 812
Sum omløpsmidler		206 216 855	160 759 807
SUM EIENDELER		249 804 426	200 859 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,16	1 582 000	1 582 000
Sum innskutt egenkapital		1 582 000	1 582 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	177 116 264	164 727 164
Sum opptjent egenkapital		177 116 264	164 727 164
Sum egenkapital		178 698 264	166 309 164
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	6 833 643	14 632 316
Betalbar skatt	10	3 152 679	8 266 395
Skyldig offentlige avgifter		282 167	247 466
Kortsiktig konserngjeld		3 260 456	
Annen kortsiktig gjeld	2,5,9	57 577 217	11 403 827
Sum kortsiktig gjeld		71 106 162	34 550 004
Sum gjeld		71 106 162	34 550 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 804 426	200 859 167



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	56 040 008	164 346 127
Annen driftsinntekt		3 809 627	3 244 147
Sum inntekter		59 849 635	167 590 274
Kostnader			
Varekostnad	1,2,3	34 400 730	122 151 436
Lønnskostnad	4	6 149 115	5 576 001
Avskrivning på varige driftsmidler	5	807 595	807 310
Annen driftskostnad	4	2 538 942	2 411 495
Sum kostnader		43 896 382	130 946 242
Driftsresultat		15 953 253	36 644 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 800	78
Annen finansinntekt			
Sum finansinntekter		9 800	78
Annen rentekostnad	6	55 986	12 006
Sum finanskostnader		55 986	12 006
Netto finans		-46 186	-11 928
Ordinært resultat før skattekostnad		15 907 067	36 632 104
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 507 966	8 061 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 399 101	28 571 000
Årsresultat		12 399 101	28 571 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 399 101	28 571 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		12 399 101	28 571 000
Sum overføringer og disponeringer		12 399 101	28 571 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	170 892	166 408
Sum immaterielle eiendeler		170 892	166 408
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 343 145	21 219 390
Driftsløsøre, inventar og verktøy	5	693 615	723 850
Sum varige driftsmidler		25 036 760	21 943 240
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler	8	6 045 333	6 045 333
Andre lagsiktige fordringer	9	6 759 481	7 510 534
Sum finansielle anleggsmidler		12 804 814	13 555 867
Sum anleggsmidler		38 012 466	35 665 515
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2	201 599 316	134 317 031
Sum varer		201 599 316	134 317 031
Fordringer			
Kundefordringer	10	129 238	5 800 483
Andre kortsiktige fordringer	9	420 788	163 197
Sum fordringer		550 026	5 963 680
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 975 517	20 984 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 975 517	20 984 926
Sum omløpsmidler		208 124 859	161 265 637
SUM EIENDELER		246 137 325	196 931 152



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	1 582 000	1 582 000
Sum innskutt egenkapital		1 582 000	1 582 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		177 116 264	164 727 164
Sum opptjent egenkapital		177 116 264	164 727 164
Sum egenkapital		178 698 264	166 309 164
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 529 559	9 947 125
Betalbar skatt	7	3 512 449	8 440 344
Skyldig offentlige avgifter		470 706	543 118
Annen kortsiktig gjeld	3,6	57 926 347	11 691 401
Sum kortsiktig gjeld		67 439 061	30 621 988
Sum gjeld		67 439 061	30 621 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 137 325	196 931 152



**Konsernregnskap 2022
for
3 Bygg Mester Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 976842197

Utarbeidet av:

Tema Regnskap Jessheim AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Industrivegen 5
2050 JESSHEIM
Organisasjonsnr. 976890469



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1,2	56 040 008	164 346 127
Annen driftsinntekt		3 809 627	3 244 147
Sum driftsinntekter		59 849 635	167 590 274
Driftskostnader			
Varekostnad	1,2,3	34 400 730	122 151 436
Lønnskostnad	4	6 149 115	5 576 001
Avskrivning på varige driftsmidler	5	807 595	807 310
Annen driftskostnad	4	2 538 942	2 411 495
Sum driftskostnader		43 906 382	130 946 242
DRIFTSRESULTAT		15 943 253	36 644 032
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 800	78
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		9 800	78
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	6	55 986	12 006
Sum finanskostnader		55 986	12 006
NETTO FINANSPOSTER		-46 186	-11 928
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 897 067	36 632 104
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 507 966	8 061 104
ORDINÆRT RESULTAT		12 389 101	28 571 000
ÅRSRESULTAT		12 389 101	28 571 000



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Utsatt skattefordel	7	170 892	166 408
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	24 343 145	21 219 390
Driftsløsøre, inventar, verkøy, kontorm.	5	693 615	723 850
Sum varige driftsmidler		25 207 652	22 109 648
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	6 045 333	6 045 333
Andre langsiktige fordringer	9	6 759 481	7 510 534
Sum finansielle anleggsmidler		12 804 814	13 555 867
SUM ANLEGGSMIDLER		38 012 466	35 665 515
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	2	201 599 316	134 317 031
Fordringer			
Kundefordringer	10	129 238	5 800 483
Andre kortsiktige fordringer	9	420 788	163 197
Sum fordringer		550 026	5 963 680
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 975 517	20 984 926
SUM OMLØPSMIDLER		208 124 859	161 265 637
SUM EIENDELER		246 137 325	196 931 152



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	1 582 000	1 582 000
Sum innskutt egenkapital		1 582 000	1 582 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		177 116 264	164 727 164
Sum opptjent egenkapital		177 116 264	164 727 164
SUM EGENKAPITAL		178 698 264	166 309 164
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 529 559	9 947 125
Betalbar skatt	7	3 512 449	8 440 344
Skyldig offentlige avgifter		470 706	543 118
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld	3,6	57 926 347	11 691 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 439 061	30 621 988
SUM GJELD		67 439 061	30 621 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 137 325	193 931 152

Underskrifter :



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

3 Bygg Mester Eiendom AS eier 100% av 3 Byggmester AS.

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2022. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel knyttet til ligningsmessig underskudd til fremføring, er ikke balanseført av forsiktighetshensyn. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.

Note 2 - Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse og varekost er oppført til kostpris. Selskapet benytter fullført kontrakts metode, dvs inntekter og kostnader balanseføres i produksjonsperioden, og rapportering av inntekter inkl. fortjeneste og kostnader foretas ved ferdigstilling.

Noter for 3 Bygg Mester Eiendom AS

Organisasjonsnr. 976842197



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Noter 2022

Note 3 - Garantiavsetninger

Etter mange år med større feltutbygginger med like hus/leiligheter, der de fleste avvik avdekkes under byggingen, har selskapet fått erfaring med kostnader til etterarbeid og garanti. Selskapets garantiforpliktelser er beregnet til henholdsvis 1,0% siste år og med 0,5% av foregående 4 år av omsetningen på alle avsluttede prosjekter i siste 5 år, og utgjør pr. 31.12. kr. 2.090.000. Avsetningen er balanseført i posten for annen kortsiktig gjeld og er inntektsført med 210.000 i 2022.

Note 4 - Lønn - honorarer

Lønnskostnader består av følgende poster:	2022	2021
Lønninger	4 819 912	4 458 520
Folketrygdavgift	760 011	697 302
OTP	510 881	220 173
Andre lønnskostnader	58 310	200 006
Sum lønnskostnader	6 149 114	5 576 001
Antall årsverk	7	6
Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styrehonorar
Lønn	891 351	906 034
Annen godtgjørelse	12 997	12 997

Selskapet har tegnet pensjonsforsikring i henhold til lovkravet.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 121 250, herav kr. 12 500 for annen bistand.

Note 5 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Bygninger	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	20 249 422	2 068 636	22 318 058
+Tilgang	0	280 000	280 000
- Avgang (fisjon)	0	0	0
Ansk.kost pr. 31/12	20 249 422	2 348 636	22 598 058
Akk. av/nedskr. pr 1/1	5 566 882	1 344 786	6 911 668
+ Ordinære avskrivninger	507 360	310 235	877 595
-Tilbakeført avskrivning	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	6 074 242	1 655 021	7 729 263
Balansef. verdi pr 31/12	14 175 180	693 615	14 868 795
Prosentstans for ord.avskr	2-5	17-33	

Ikke avskrivbare driftsmidler utgjør kr. 10.167.965. Dette er i sin helhet utleieleilighet og tomter.



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Noter 2022

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpne lønnskostnader	525 614	408 116
Andre påløpne kostnader	0	273 282
Forskuddbet. kunder	51 783 000	0
Gjeld aksjonærer	3 522 733	8 705 003
Avsetning garantiansvar	2 090 000	2 300 000
Innbetalte depositum	5 000	5 000
Sum Annen kortsiktig gjeld	57 926 347	11 691 401

Gjeld til aksjonærer er rentebærende, og renter for 2022 utgjør kr. 48 441.

Note 7 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	15 897 067
+ Permanente og andre forskjeller	48 225
+ Endring i midlertidige forskjeller	20 386
+ Endring i ikke bokf. uts. skattefordel	0
= Inntekt	15 965 678

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	3 512 449
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-19 420
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	14 937
= Ordinær skattekostnad	3 507 966
Skattesats i inntektsåret	22

Utsatt skattefordel / utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 313 213	1 543 599
-Skattemessig fremførbart underskudd	0	0
-Endring driftsmidler fisjon	0	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	2 090 000	2 300 000
= Grunnlag utsatt skatt	-776 787	-756 401
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	776 787	756 401
= Grunnlag utsatt skattefordel	776 787	756 401
Utsatt skattefordel	170 892	166 408
Skattesats	22%	22%



3 Bygg Mester Eiendom AS konsern

Noter 2022

Note 8 - Investeringer i aksjer og andeler

Posten er i sin helhet 20% (1.400) av aksjene i Ladderudåsen Vest AS. Aksjene er oppført til kostpris. Ligningsverdien er 0, men aksjene er ikke nedskrevet da underliggende verdier i form av tomteverdi antas å overstige bokført verdi på aksjeposten.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer er oppført til pålydende verdi.

Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende verdi.

Note 11 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr. 329 998 bundne midler avsatt på egen skattetrekkskonto.

Note 12 - Selskapskapital

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel:	Antall aksjer	
Øystein Einarsen	50%	500	Styreformann
Gorm Einarsen	50%	500	Daglig leder



	2022	2021
Resultat før skattekostnad	15 897 067	36 632 104
- Periodens betalte skatt	8 440 344	5 340 380
+ Ordinære avskrivninger	817 595	807 310
+/- Tap/Gevinst salg av anleggsmidler	0	0
+/- Tap/Gevinst salg av aksjer	0	0
+/- Endring i varelager	-67 282 285	55 216 943
+/- Endring i kundefordringer	5 671 245	-5 631 098
+/- Leverandørgjeld	-4 417 566	5 217 488
+/- Endring i andre tidsavgrensings poster	46 655 994	-52 876 372
=Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-11 098 294	34 025 995
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	3 911 115	48 000
+ Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	0	0
- Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
+ Innbetaling ved salg av andre investeringer	0	0
- Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	0	0
=Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 911 115	-48 000
Kontantstrømmer fra finansielle aktiviteter		
+/- Netto endring kassekreditt	0	0
+ Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
- Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
- Utbetaling av tilleggsutbytte	0	9 000 000
- Utbetaling av utbytte	0	0
=Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-9 000 000
+/- netto tilførete midler ved fusjon	0	-17 439 231
=Netto endring i kontanter mv	-15 009 409	7 538 764
+ Beholdning av kontanter 01.01	20 984 926	13 446 162
+ Beholdning av kontanter ved oppkjøp	0	0
= Kontantbeholdning 31.12	5 975 517	20 984 926



3 Bygg Mester Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		15 571 768	36 487 731
- Periodens betalte skatt		8 266 395	5 312 899
+ Ordinære avskrivninger		507 360	507 360
+ Nedskrivning anleggsmidler		-1 145 496	-503 270
+/- Endring i varelager		-67 282 285	55 216 944
+/- Endring i kundefordringer		5 702 045	-5 771 624
+/- Endring i leverandørgjeld		-7 798 673	7 845 326
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		49 969 924	-52 406 195
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-12 741 755	36 063 872
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		3 631 115	0
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		0	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-3 631 315	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetaling tilleggsutbytte		0	9 000 000
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-0	-9 000 000
= Netto endring i kontanter mv		-16 372 869	-17 439 231
+ Beholdning av kontanter 01.01.		20 584 812	10 960 670
= Kontantbeholdning 31.12.		4 211 943	20 584 812



Vekst Revisjon AS

Partnere:

Statsautorisert revisor Syver Tønnesen
Statsautorisert revisor Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor Daniel Rypdal
Medlemmer i Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i 3-Bygg Mester Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 3-Bygg Mester Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 12 389 101 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 12 389 101.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge, 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet, og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Besøksadresse:
Vekstsenteret
Olaf Helsetts vei 6

Postadresse:
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

Telefon:
23 38 38 38

Internett/ E-post:
www.vekst-revisjon.no
revisor@vekst-revisjon.no

Organisasjonsnr:
960 132 734 MVA



Vekst Revisjon AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, den 06.03 2023

Vekst Revisjon AS

Per M. Michelsen
Statsautorisert revisor



3 Bygg Mester Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2022. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. Driftsinntektene er fratrukket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel knyttet til ligningsmessig underskudd til fremføring, er ikke balanseført av forsiktighetshensyn. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Andre skattereduserende forskjeller er ikke utlignet, men balanseført dersom det er sannsynlig at foretaket kan utnytte dem, og eventuelt nettoført.



3 Bygg Mester Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 - Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse og varekost er oppført til kostpris. Selskapet benytter fullført kontrakts metode, dvs inntekter og kostnader balanseføres i produksjonsperioden, og rapportering av inntekter inkl. fortjeneste og kostnader foretas ved ferdigstilling.

Note 3 - Annen driftsinntekt

Av andre driftsinntekter er kr. 435.602 leieinntekter fra nærstående part 3 Byggmester AS.

Note 4 - Nærstående part

Av selskapets varekjøp / anlegg under arbeid utgjør kr. 32.929.326 inkl. mva kjøp fra nærstående part 3 Bygg Mester AS.

Av selskapets leverandørgjeld utgjør gjeld til nærstående part 3 Bygg Mester AS kr. 1.587.271.

Note 5 - Garantiavsetninger

Etter mange år med større feltutbygginger med like hus/leiligheter, der de fleste avvik avdekkes under byggingen, har selskapet fått erfaring med kostnader til etterarbeid og garanti. Selskapets garantiforpliktelser er beregnet til henholdsvis 1,0% siste år og med 0,5% av foregående 4 år av omsetningen på alle avsluttede prosjekter i siste 5 år og utgjør pr. 31.12. kr.1.950.000. Avsetningen er balanseført i posten for annen kortsiktig gjeld og endringen er inntektsført med 250.000 i 2022.

Note 6 - Lønn - honorarer

Lønnskostnader består av følgende poster:	2022	2021
Lønninger	2.823.631	2.035.555
Folketrygdavgift	453.843	310.860
OTP	395.118	169.126
Andre lønnskostnader	29.285	77.616
Sum lønnskostnader	3.701.878	2.593.157
Antall årsverk	4	2
Godtgjørelser:	Daglig leder:	Styrehonorar
Lønn	891.351	906.034
Annen godtgjørelse	12.997	12.997

Selskapet har tegnet pensjonsforsikring i henhold til lovkravet.

Revisor

Noter for 3 Bygg Mester Eiendom AS

Organisasjonsnr. 976842197



3 Bygg Mester Eiendom AS

Noter 2022

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr. 73.750 inkl. mva, herav kr. 12.500 for annen bistand.

Note 7 - Varige driftsmidler

Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Bygninger	Inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	20 249 422	200 150	20 449 571
- Avgang	0	0	0
Anskaffelsesk. pr. 31/12	20 249 422	200 150	20 449 571
Akk. av/nedskr. pr 1/1	5 566 882	200 150	5 767 031
+ Ordinære avskrivninger	507 360	0	507 360
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	6 074 242	200 150	5 274 391
Balansef. verdi pr 31/12	14 175 180	0	14 175 180
Prosentsats for ord.avskr	2-5	20-20	

Ikke avskrivbare driftsmidler utgjør kr. 10.167.965. Dette er i sin helhet utleieleilighet og tomter.

Note 8 - Investeringer i aksjer i datterselskap

	Kostpris	Ligningsverdi
Aksjer i 3 Bygg Mester AS 100%	30 000 000	6 556 899
Nedskrivning aksjer 3 Bygg Mester AS	-23 716 230	0
Sum investeringer i aksjer og andeler	6 283 770	6 556 899

Aksjene i 3-Byggmester AS er nedskrevet til bokført verdi 31.12.2022. Redusert nedskrivning i 2022 er kr. 1.145.496.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Påløpne lønnskostnader	316 484	220 542
Påløpne kostnader	0	273 282
Forskuddbet. kunder	51 783 000	0
Gjeld aksjonærer	3 522 733	8 705 003
Avsetning garantiansvar	1 950 000	2 200 000
Annen kortsiktig gjeld	5 000	5 000
Sum Annen kortsiktig gjeld	57 577 217	11 403 827

Gjeld til aksjonærer rentebærende og renter for 2022 utgjør kr. 48.441.



3 Bygg Mester Eiendom AS

Noter 2022

Note 10 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	15 571 768
+ Permanente og andre forskjeller	-1 105 105
+ Endring i midlertidige forskjeller	-136 304
= Inntekt	14 330 359

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	3 152 679
+ For lite avsatt tidligere	1
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	29 987
= Ordinær skattekostnad	3 182 667
Skattesats i inntektsåret	22

Utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	1 241 623	1 355 319
- Andre avsetninger for forpliktelser	1 950 000	2 200 000
= Grunnlag utsatt skatt	-708 377	-844 681
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	708 377	844 681
= Grunnlag utsatt skattefordel	708 377	844 681
Bokført utsatt skattefordel	155 842	185 829

Note 11 - Investeringer i aksjer og andeler

Posten er i sin helhet 20% (1.400) av aksjene i Ladderudåsen Vest AS. Aksjene er oppført til kostpris. Ligningsverdien er 0, men aksjene er ikke nedskrevet da underliggende verdier i form av tomteverdi antas å overstige bokført verdi på aksjeposten.

Note 12 - Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer er i sin helhet fordring vedr. mva-refusjon fra Ullensaker Kommune oppført til pålydende verdi.

Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende verdi.



3 Bygg Mester Eiendom AS

Noter 2022

Note 14 - Andre fordringer

Andre kortsiktige fordringer er oppført til pålydende verdi.

Note 15 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er kr. 170.173 bundne midler avsatt på egen skattetrekkskonto.

Note 16 - Selskapskapital

Selskapets aksjonærer er:	Eierandel:	Antall aksjer	
Øystein Einarsen	50%	500	Styreformann
Gorm Einarsen	50%	500	Daglig leder



3 Bygg Mester Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1,2	54 851 647	162 433 415
Annen driftsinntekt	3,4	3 809 627	3 244 147
Sum driftsinntekter		58 661 273	165 677 563
Driftskostnader			
Varekostnad	1,2,4,5	38 342 662	125 045 508
Lønnskostnad	6	3 701 878	2 593 157
Avskrivning på varige driftsmidler	7	507 360	507 360
Annen driftskostnad	6	1 637 299	1 535 355
Sum driftskostnader		44 189 199	129 681 381
DRIFTSRESULTAT		14 472 074	35 996 182
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		9 800	78
Sum finansinntekter		9 800	78
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	8	-1 145 496	-503 270
Annen rentekostnad	9	55 603	11 800
Sum finanskostnader		-1 089 893	-491 470
NETTO FINANSPOSTER		1 099 693	491 548
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 571 768	36 487 731
Skattekostnad på ordinært resultat	1,10	3 182 667	7 916 729
ORDINÆRT RESULTAT		12 389 101	28 571 002
ÅRSRESULTAT		12 389 101	28 571 002
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		12 389 101	28 571 002
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		12 389 101	28 571 002



3 Bygg Mester Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	155 842	185 829
Sum immaterielle eiendeler		155 842	185 829
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	24 343 145	21 219 390
Sum varige driftsmidler		24 343 145	21 219 390
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	6 283 770	5 138 274
Investeringer i aksjer og andeler	11	6 045 333	6 045 333
Andre langsiktige fordringer	12	6 759 481	7 510 534
Sum finansielle anleggsmidler		19 088 584	18 694 142
SUM ANLEGGSMIDLER		43 587 571	40 099 361
OMLØPSMIDLER			
Anlegg under utførelse	1,2,4	201 599 316	134 317 031
Fordringer			
Kundefordringer	13	79 450	5 781 495
Andre kortsiktige fordringer	14	326 146	76 470
Sum fordringer		405 596	5 857 965
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15	4 211 943	20 584 812
SUM OMLØPSMIDLER		206 216 855	160 759 807
SUM EIENDELER		249 804 426	200 859 167



3 Bygg Mester Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1,16	1 582 000	1 582 000
Sum innskutt egenkapital		1 582 000	1 582 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	177 116 264	164 727 164
Sum opptjent egenkapital		177 116 264	164 727 164
SUM EGENKAPITAL		178 698 264	166 309 164
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	6 833 643	14 632 316
Betalbar skatt	10	3 152 679	8 266 395
Skyldig offentlige avgifter		282 167	247 466
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		3 260 456	0
Annen kortsiktig gjeld	2,5,9	57 577 217	11 403 827
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 106 162	34 550 004
SUM GJELD		71 106 162	34 550 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 804 426	200 859 167

Jessheim, den 06.03.2023

Underskrifter :



3 Bygg Mester Eiendom AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og hvor den drives

3 Byggmester Eiendom AS er et eiendomsselskap som eier, kjøper og selger fast eiendom, samt utvikler og leier ut disse. Selskapets forretningsvirksomhet er stort sett rettet mot det lokale marked, og selskapets nåværende eiendommer ligger alle i Ullensaker Kommune.

Rettsvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Etter styrets oppfatning gir resultatet og balansen et rettsvisende bilde av selskapets resultat og stilling. Det er ingen endringer i regnskaps- eller vurderingsprinsipper. Selskapets likviditet og økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Utviklingen har i alle år vært jevnt positiv, noe også årets regnskap viser. Endringer i omsetning og driftsresultatresultat ligger innenfor en normal variasjon. Det forventes ingen vesentlige endringer i virksomheten i fremtiden.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Forskning og utvikling

Selskapet har ikke hatt forsknings- eller utviklingsaktiviteter i året.

Arbeidsmiljø

Det blir kontinuerlig jobbet med motivering og rutiner for at arbeidsmiljøet skal være så godt som mulig. Dette har både holdt normalt sykefravær på et fortsatt lavt nivå, og skapt økt tro på fremtiden blant våre ansatte. Det har ikke vært arbeidsulykker eller skader i 2022.

Likestilling

Selskapet har 4 årsverk, herunder 2 kvinnelige ansatte. Selskapet driver i en mannsdominert bransje og personalpolitikken anses å være kjønnsnøytral på alle områder. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er i liten grad eksponert for finansiell risiko. Selskapets nåværende strategi innebærer ikke bruk av finansielle instrumenter.

Markedsrisiko

Selskapet er ikke spesielt eksponert for endringer i valuta eller rentenivå. Det er kun en uvesentlig andel av varekjøp som handles i utenlandsk valuta. Endringer i rentenivået kan dog påvirke selskapets investeringsmuligheter og salget av prosjekter i fremtidige perioder.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god. Selskapet har betydelige verdier i form av eiendommer, tomter og aksjer uten noen form for langsiktig finansiering. Styret anser således selskapet kredittverdigg hvis et fremtidig lånebehov skulle være nødvendig. Leverandøravtaler vurderes og reforhandles hvis nødvendig fortløpende.



3 Bygg Mester Eiendom AS

Årsberetning 2022

Ytre miljø

Selskapets virksomhet belaster ikke det ytre miljø.

Ansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har ikke tegnet forsikring for styremedlemmenes og daglig leders mulige ansvar ovenfor foretaket.

Jessheim, den 6 mars 2023

I styret for 3 Byggmester Eiendom AS

Gorm Einarsen

Øystein Einarsen



**Årsregnskap 2022
for
3 Bygg Mester Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 976842197

Utarbeidet av:

Tema Regnskap Jessheim AS
Godkjent regnskapsselskap
Industrivegen 5
2050 JESSHEIM
Organisasjonsnr. 976890469