



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 541 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS
Forretningsadresse: Osloveien 170
1449 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		44 700 000	
Sum inntekter		44 700 000	
Kostnader			
Varekostnad		39 759 432	
Annen driftskostnad	4	392 015	133 184
Sum kostnader		40 151 447	133 184
Driftsresultat		4 548 553	-133 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 095	2 226
Annen finansinntekt		2 676	481
Sum finansinntekter		12 771	2 707
Annen rentekostnad	10	229 428	281 832
Sum finanskostnader		229 428	281 832
Netto finans		-216 658	-279 126
Ordinært resultat før skattekostnad		4 331 896	-412 310
Skattekostnad på ordinært resultat	9	953 017	-89 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 378 879	-322 355
Årsresultat		3 378 879	-322 355
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	8	3 378 879	-322 355
Sum overføringer og disponeringer		3 378 879	-322 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	39 463	153 948
Sum immaterielle eiendeler		39 463	153 948
Sum anleggsmidler		39 463	153 948
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 12	11 130 090	45 317 222
Sum varer		11 130 090	45 317 222
Fordringer			
Andre fordringer			1 913
Sum fordringer			1 913
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 905 384	344 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 384	344 240
Sum omløpsmidler		13 035 474	45 663 374
SUM EIENDELER		13 074 937	45 817 322
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 802 644	423 765
Sum opptjent egenkapital		3 802 644	423 765



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital	8	3 902 644	523 765
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 500 000	34 283 894
Øvrig langsiktig gjeld	10		7 342 351
Sum annen langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Sum langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		908	87 934
Betalbar skatt	9	838 532	
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	832 853	3 579 379
Sum kortsiktig gjeld		1 672 293	3 667 312
Sum gjeld		9 172 293	45 293 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 074 937	45 817 322



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 265149

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 541 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS
Forretningsadresse: Osloveien 170
1449 DRØBAK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.06.2021



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		44 700 000	
Sum inntekter		44 700 000	
Kostnader			
Varekostnad		39 759 432	
Annen driftskostnad	4	392 015	133 184
Sum kostnader		40 151 447	133 184
Driftsresultat		4 548 553	-133 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 095	2 226
Annen finansinntekt		2 676	481
Sum finansinntekter		12 771	2 707
Annen rentekostnad	10	229 428	281 832
Sum finanskostnader		229 428	281 832
Netto finans		-216 658	-279 126
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	953 017	-89 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 378 879	-322 355
Årsresultat		3 378 879	-322 355
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	8	3 378 879	-322 355
Sum overføringer og disponeringer		3 378 879	-322 355



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 11 39 463 153 948

Sum immaterielle eiendeler 39 463 153 948

Sum anleggsmidler 39 463 153 948

Omløpsmidler

Varer

Varer 5, 12 11 130 090 45 317 222

Sum varer 11 130 090 45 317 222

Fordringer

Andre fordringer 1 913

Sum fordringer 1 913

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 6 1 905 384 344 240

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 905 384 344 240

Sum omløpsmidler 13 035 474 45 663 374

SUM EIENDELER 13 074 937 45 817 322

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33) 7, 8 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8 3 802 644 423 765

Sum opptjent egenkapital 3 802 644 423 765

Sum egenkapital 8 3 902 644 523 765

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 12 7 500 000 34 283 894



Øvrig langsiktig gjeld	10		7 342 351
Sum annen langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Sum langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		908	87 934
Betalbar skatt	9	838 532	
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	832 853	3 579 379
Sum kortsiktig gjeld		1 672 293	3 667 312
Sum gjeld		9 172 293	45 293 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 074 937	45 817 322



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300.00	333.33	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
LAJ HOLDING AS	100.00	33.33%	Ordinære aksjer
LILLEBY INVEST AS	100.00	33.33%	Ordinære aksjer
NORBERG INVEST AS	100.00	33.33%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	300.00	100.00%	

Note
2

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til andre ledende personer

Note



4

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33750.00	35000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	33750.00	35000.00

Kostnader er inklusive 25% mva.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

1

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap for 2020

EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS
1449 DRØBAK

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2020
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		44 700 000	0
Sum driftsinntekter		44 700 000	0
Varekostnad		(39 759 432)	0
Annen driftskostnad	4	(392 015)	(133 184)
Sum driftskostnader		(40 151 447)	(133 184)
Driftsresultat		4 548 553	(133 184)
Annen renteinntekt		10 095	2 226
Annen finansinntekt		2 676	481
Sum finansinntekter		12 771	2 707
Annen rentekostnad	10	(229 428)	(281 832)
Sum finanskostnader		(229 428)	(281 832)
Netto finans		(216 658)	(279 126)
Ordinært resultat før skattekostnad		4 331 896	(412 310)
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(953 017)	89 955
Ordinært resultat		3 378 879	(322 355)
Årsresultat		3 378 879	(322 355)
Overføringer			
Annen egenkapital	8	3 378 879	(322 355)
Sum		3 378 879	(322 355)



Balanse pr. 31. desember 2020
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	11	39 463	153 948
Sum immaterielle eiendeler		39 463	153 948
Sum anleggsmidler		39 463	153 948
Omløpsmidler			
Varer	5, 12	11 130 090	45 317 222
Sum varer		11 130 090	45 317 222
Fordringer			
Andre fordringer		0	1 913
Sum fordringer		0	1 913
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 905 384	344 240
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 384	344 240
Sum omløpsmidler		13 035 474	45 663 374
Sum eiendeler		13 074 937	45 817 322

**Balanse pr. 31. desember 2020**
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)	7, 8	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 802 644	423 765
Sum opptjent egenkapital		3 802 644	423 765
Sum egenkapital	8	3 902 644	523 765
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 500 000	34 283 894
Øvrig langsiktig gjeld	10	0	7 342 351
Sum annen langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Sum langsiktig gjeld		7 500 000	41 626 245
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		908	87 934
Betalbar skatt	9	838 532	0
Annen kortsiktig gjeld	10, 12	832 853	3 579 379
Sum kortsiktig gjeld		1 672 293	3 667 312
Sum gjeld		9 172 293	45 293 557
Sum egenkapital og gjeld		13 074 937	45 817 322

DRØBAK

13.04.2021

Lars Arrholdt Johannessen
Styrets lederSvend Erik Lweby
Styremedlem / Daglig lederOle Henrik Norberg
Styremedlem



Noter 2020

EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og forutsetningen om fortsatt drift.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendommer inntektsføres ved kontraktsinngåelse etter prinsippet fullført kontrakts metode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

Langsiktige tilvirkningskontrakter på eiendom er inntektsført etter fullført kontrakts metode. Ikke avsluttede kontrakter balanseføres som varelager. Salgspris på solgte eiendommer er bokført som driftsinntekter og de tilhørende kostnader som varekostnad.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.



Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	33 750	35 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	33 750	35 000

Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.

Note 5 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

Varebeholdning	2020	2019
Eiendom under oppføring	11 130 090	45 317 222
SUM	11 130 090	45 317 222

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	333,33	100 000,00
Sum	300		100 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
LAJ HOLDING AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
LILLEBY INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
NORBERG INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Selskapets aksjonærer eies av selskapets styremedlemmer:
LAJ Holding AS ved styrets leder Lars Arnholdt Johannessen
Lilleby Holding AS ved styremedlem Svend Erik Lilleby
Norberg Invest AS ved Ole Henrik Norberg.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	423 765	523 765
Årets resultat		3 378 879	3 378 879
Egenkapital 31.12.2020	100 000	3 802 644	3 902 644

**Note 9 - Skatt**

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	4 331 896	(412 310)
+/- Permanente forskjeller		3 421
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	100 000	(11 728)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(620 387)	
Årets skattegrunnlag	3 811 508	(420 618)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	838 532	
Sum	838 532	
+/- Endring i utsatt skatt	114 485	(89 955)
Skattekostnad i resultatregnskapet	953 017	(89 955)
Betalbar skatt i skattekostnad	838 532	
Betalbar skatt i balansen	838 532	0

Note 10 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

Gjelden er for 2020 presentert som kortsiktig gjeld da det tas sikte på å nedbetale gjelden i 2021.

	2020 kortsiktig gjeld	2019 langsiktig gjeld
Gjeld til Lilleby Invest AS	234 251	1 929 994
Gjeld til Ole Henrik Norberg	27 194	1 045 378
Gjeld til Femte AS	0	1 724 911
Gjeld til Norberg Invest AS	176 517	704 154
Gjeld til LAJ Holding AS	214 935	1 937 914
SUM	652 897	7 342 351

Lånene er renteberegnet med 4% p.a. Det er ikke stilt sikkerhet for gjelden.

Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Kortsiktig gjeld	(79 379)	(179 379)	100 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(620 387)	0	(620 387)
Sum midlertidige forskjeller	(699 766)	(179 379)	(520 387)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(153 948)	(39 463)	(114 485)

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank	7 500 000	34 283 894
Sum	7 500 000	34 283 894
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	11 130 090	45 317 222
Sum	11 130 090	45 317 222

Ingen del av langsiktig gjeld forfaller om mer enn 5 år.

I forbindelse med salg av to boliger i 2017 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Det er videre gjort tilsvarende avsetning for to boliger solgt i 2020. Saldo per 31.12.2020 for dette er på kr 179 379.-.



mazars

Fridtjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i
Eiendomsutvikling Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendomsutvikling Invest AS som viser et overskudd på kr 3.378.879. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994



mazars

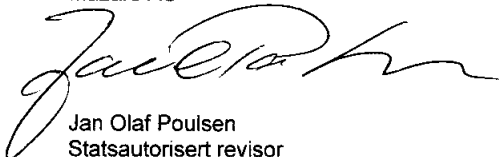
Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 bokføringsikk i Norge.

Oslo, 23.04.2021
Mazars AS



Jan Olaf Poulsen
Statsautorisert revisor



Noter 2020

EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak og forutsetningen om fortsatt drift.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av eiendommer inntektsføres ved kontraktsinngåelse etter prinsippet fullført kontrakts metode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

Langsiktige tilvirkningskontrakter på eiendom er inntektsført etter fullført kontrakts metode. Ikke avsluttede kontrakter balanseføres som varelager. Salgspris på solgte eiendommer er bokført som driftsinntekter og de tilhørende kostnader som varekostnad.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.



Note 4 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	33 750	35 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	33 750	35 000

Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.

Note 5 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

Varebeholdning	2020	2019
Eiendom under oppføring	11 130 090	45 317 222
SUM	11 130 090	45 317 222

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	333,33	100 000,00
Sum	300		100 000,00

Akseieier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
LAJ HOLDING AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
LILLEBY INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
NORBERG INVEST AS	100	33,33%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Selskapets aksjonærer eies av selskapets styremedlemmer:
LAJ Holding AS ved styrets leder Lars Arnholdt Johannessen
Lilleby Holding AS ved styremedlem Svend Erik Lilleby
Norberg Invest AS ved Ole Henrik Norberg.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2020	100 000	423 765	523 765
Årets resultat		3 378 879	3 378 879
Egenkapital 31.12.2020	100 000	3 802 644	3 902 644



Note 9 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	4 331 896	(412 310)
+/- Permanente forskjeller		3 421
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	100 000	(11 728)
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(620 387)	
Årets skattegrunnlag	3 811 508	(420 618)
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	838 532	
Sum	838 532	
+/- Endring i utsatt skatt	114 485	(89 955)
Skattekostnad i resultatregnskapet	953 017	(89 955)
Betalbar skatt i skattekostnad	838 532	
Betalbar skatt i balansen	838 532	0

Note 10 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

Gjelden er for 2020 presentert som kortsiktig gjeld da det tas sikte på å nedbetale gjelden i 2021.

	2020 kortsiktig gjeld	2019 langsiktig gjeld
Gjeld til Lilleby Invest AS	234 251	1 929 994
Gjeld til Ole Henrik Norberg	27 194	1 045 378
Gjeld til Femte AS	0	1 724 911
Gjeld til Norberg Invest AS	176 517	704 154
Gjeld til LAJ Holding AS	214 935	1 937 914
SUM	652 897	7 342 351

Lånene er renteberegnet med 4% p.a. Det er ikke stilt sikkerhet for gjelden.

Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Kortsiktig gjeld	(79 379)	(179 379)	100 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(620 387)	0	(620 387)
Sum midlertidige forskjeller	(699 766)	(179 379)	(520 387)
Utsatt skattefordel 31.12.20. basert på 22%	(153 948)	(39 463)	(114 485)

Note 12 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank	7 500 000	34 283 894
Sum	7 500 000	34 283 894
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	11 130 090	45 317 222
Sum	11 130 090	45 317 222

Ingen del av langsiktig gjeld forfaller om mer enn 5 år.

I forbindelse med salg av to boliger i 2017 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Det er videre gjort tilsvarende avsetning for to boliger solgt i 2020. Saldo per 31.12.2020 for dette er på kr 179 379,-.