



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 000	
Sum inntekter		150 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	41 352	109 104
Sum kostnader		41 352	109 104
Driftsresultat		108 648	-109 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		796	951
Annen finansinntekt		385	1 279
Sum finansinntekter		1 181	2 230
Annen rentekostnad	2	14 365	
Sum finanskostnader		14 365	
Netto finans		-13 184	2 230
Ordinært resultat før skattekostnad		95 464	-106 874
Skattekostnad	3	21 222	-23 365
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 242	-83 509
Årsresultat		74 242	-83 509
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	74 242	-83 509
Sum overføringer og disponeringer		74 242	-83 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	41 606	62 828
Sum immaterielle eiendeler		41 606	62 828
Sum anleggsmidler		41 606	62 828
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 7	36 656 662	21 513 914
Sum varer		36 656 662	21 513 914
Fordringer			
Andre fordringer		2 451	
Sum fordringer		2 451	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	323 565	856 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 565	856 286
Sum omløpsmidler		36 982 678	22 370 200
SUM EIENDELER		37 024 284	22 433 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)	4, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 793 376	3 719 135
Sum opptjent egenkapital		3 793 376	3 719 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	4	3 893 376	3 819 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 029 294	16 091 883
Sum annen langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Sum langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 652 903	2 358 141
Kortsiktig konserngjeld	2	1 364 219	
Annen kortsiktig gjeld	7	84 492	163 871
Sum kortsiktig gjeld		4 101 613	2 522 011
Sum gjeld		33 130 907	18 613 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 024 284	22 433 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506995

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		150 000	
Sum inntekter		150 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	41 352	109 104
Sum kostnader		41 352	109 104
Driftsresultat		108 648	-109 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		796	951
Annen finansinntekt		385	1 279
Sum finansinntekter		1 181	2 230
Annen rentekostnad	2	14 365	
Sum finanskostnader		14 365	
Netto finans		-13 184	2 230
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	21 222	-23 365
Ordinært resultat etter skattekostnad		74 242	-83 509
Årsresultat		74 242	-83 509
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	4	74 242	-83 509
Sum overføringer og disponeringer		74 242	-83 509



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	41 606	62 828
Sum immaterielle eiendeler		41 606	62 828
Sum anleggsmidler		41 606	62 828
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 7	36 656 662	21 513 914
Sum varer		36 656 662	21 513 914
Fordringer			
Andre fordringer		2 451	
Sum fordringer		2 451	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	323 565	856 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 565	856 286
Sum omløpsmidler		36 982 678	22 370 200
SUM EIENDELER		37 024 284	22 433 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)	4, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 793 376	3 719 135
Sum opptjent egenkapital		3 793 376	3 719 135
Sum egenkapital	4	3 893 376	3 819 135
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 029 294	16 091 883



Sum annen langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Sum langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 652 903	2 358 141
Kortsiktig konserngjeld	2	1 364 219	
Annen kortsiktig gjeld	7	84 492	163 871
Sum kortsiktig gjeld		4 101 613	2 522 011
Sum gjeld		33 130 907	18 613 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 024 284	22 433 028



Organisasjonsnr: 916 541 651
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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 netto grunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap



Noter 2022

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 2021 til 2022.

Note 1 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	30 625	35 625
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	30 625	35 625

Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.



Note 2 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

	2022	2021
Gjeld til Lilleby Invest AS	454 893	0
Gjeld til Norberg Invest AS	454 663	0
Gjeld til LAJ Holding AS	454 663	0
SUM	1 364 219	0

Total rentekostnad på lånene i 2022 er kostnadsført med kr 14 219,-.

Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	95 464	(106 874)
+/- Permanente forskjeller	1 000	670
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(79 379)	(15 508)
- Fremførbart underskudd	(17 085)	
Årets skattegrunnlag	0	(121 712)
+/- Endring i utsatt skatt	21 222	(23 365)
Skattekostnad i resultatregnskapet	21 222	(23 365)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	3 719 135	3 819 135
Årets resultat		74 242	74 242
Egenkapital 31.12.2022	100 000	3 793 376	3 893 376

Note 5 - 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	(163 871)	(84 492)	(79 379)
Skattemessig fremførbart underskudd	(121 712)	(104 627)	(17 085)
Sum midlertidige forskjeller	(285 583)	(189 119)	(96 464)
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(62 828)	(41 606)	(21 222)

Note 6 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

Varebeholdning	2022	2021
Eiendom under oppføring	36 656 662	21 513 914
SUM	36 656 662	21 513 914



Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank	29 029 294	16 091 883
Sum	29 029 294	16 091 883
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	36 656 662	21 513 914
Sum	36 656 662	21 513 914

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

I forbindelse med salg av boliger i årene 2020 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Saldo per 31.12.2022 for dette er på kr 84 492,-.

Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

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

Aksejeier	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 10 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 11 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Total
Revisjon DA

Kongensgate 21, 4.etg.
1530 Moss
Tlf. 69 20 42 40
post@totalrevisjon.no
www.totalrevisjon.no
Org.nr. 985.153.965

Til generalforsamlingen i Eiendomsutvikling Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Eiendomsutvikling Invest AS's årsregnskap som viser et overskudd på kr 74 242. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styrets(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.

Total Revisjon DA

Autorisert Regnskapsførerselskap / Medlemmer av revisorforeningen:
Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold



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 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.

For revisors oppgaver og plikter se:

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

Moss, den 19 juni 2023

Total Revisjon DA

Ole-Petter Brevold

(sign)

Total Revisjon DA

Medlemmer av revisorforeningen:

Randi Anette Klemsdal, Inger Johanne Roer Andersen, Ole-Petter Brevold



Årsregnskap for 2022

EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS
1449 DRØBAK

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LYy6W4Fw=



Resultatregnskap for 2022 EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		150 000	0
Sum driftsinntekter		150 000	0
Annen driftskostnad	1	(41 352)	(109 104)
Sum driftskostnader		(41 352)	(109 104)
Driftsresultat		108 648	(109 104)
Annen renteinntekt		796	951
Annen finansinntekt		385	1 279
Sum finansinntekter		1 181	2 230
Annen rentekostnad	2	(14 365)	0
Sum finanskostnader		(14 365)	0
Netto finans		(13 184)	2 230
Resultat før skattekostnad		95 464	(106 874)
Skattekostnad	3	(21 222)	23 365
Årsresultat		74 242	(83 509)
Overføringer			
Annen egenkapital	4	74 242	(83 509)
Sum		74 242	(83 509)

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LYy6W4Fw=



Balanse pr. 31. desember 2022
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	41 606	62 828
Sum immaterielle eiendeler		41 606	62 828
Sum anleggsmidler		41 606	62 828
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6, 7	36 656 662	21 513 914
Sum varer		36 656 662	21 513 914
Fordringer			
Andre fordringer			
Andre fordringer		2 451	0
Sum fordringer		2 451	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	323 565	856 286
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 565	856 286
Sum omløpsmidler		36 982 678	22 370 200
Sum eiendeler		37 024 284	22 433 028

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LXy6W4Fw=



Balanse pr. 31. desember 2022 EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)	4, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 793 376	3 719 135
Sum opptjent egenkapital		3 793 376	3 719 135
Sum egenkapital	4	3 893 376	3 819 135
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 029 294	16 091 883
Sum annen langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Sum langsiktig gjeld		29 029 294	16 091 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 652 903	2 358 141
Kortsiktig konserngjeld	2	1 364 219	0
Annen kortsiktig gjeld	7	84 492	163 871
Sum kortsiktig gjeld		4 101 613	2 522 011
Sum gjeld		33 130 907	18 613 894
Sum egenkapital og gjeld		37 024 284	22 433 028

DRØBAK
16.06.2023

Lars Arnholdt Johannessen
Styrets leder

Svend Erik Lilleby
Styremedlem / Daglig leder

Ole Henrik Norberg
Styremedlem

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LXy6W4Fw=



Noter 2022

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 2021 til 2022.

Note 1 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	30 625	35 625
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	30 625	35 625

Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LYy6W4Fw=



Note 2 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

	2022	2021
Gjeld til Lilleby Invest AS	454 893	0
Gjeld til Norberg Invest AS	454 663	0
Gjeld til LAJ Holding AS	454 663	0
SUM	1 364 219	0

Total rentekostnad på lånene i 2022 er kostnadsført med kr 14 219,-.

Note 3 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	95 464	(106 874)
+/- Permanente forskjeller	1 000	670
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(79 379)	(15 508)
- Fremførbart underskudd	(17 085)	
Årets skattegrunnlag	0	(121 712)
+/- Endring i utsatt skatt	21 222	(23 365)
Skattekostnad i resultatregnskapet	21 222	(23 365)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	100 000	3 719 135	3 819 135
Årets resultat		74 242	74 242
Egenkapital 31.12.2022	100 000	3 793 376	3 893 376

Note 5 - 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:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Kortsiktig gjeld	(163 871)	(84 492)	(79 379)
Skattemessig fremførbart underskudd	(121 712)	(104 627)	(17 085)
Sum midlertidige forskjeller	(285 583)	(189 119)	(96 464)
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	(62 828)	(41 606)	(21 222)

Note 6 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

Varebeholdning	2022	2021
Eiendom under oppføring	36 656 662	21 513 914
SUM	36 656 662	21 513 914

Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LYy6W4Fw=



Note 7 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank	29 029 294	16 091 883
Sum	29 029 294	16 091 883
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	36 656 662	21 513 914
Sum	36 656 662	21 513 914

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

I forbindelse med salg av boliger i årene 2020 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Saldo per 31.12.2022 for dette er på kr 84 492,-.

Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - 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 10 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 11 - Antall årsverk


Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.


Document ID:

sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA
1LYy6W4Fw=



EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS - årsregnskap 2022 til styrebeha

Name
Norberg, Ole Henrik
Date
2023-06-16
Timestamp
2023-06-16T13:07:48.897+02:00
Document ID
sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA1LXy
6W4Fw=
Identification
 **bankID** Norberg, Ole Henrik

Name
Johannessen, Lars Arnholdt
Date
2023-06-16
Timestamp
2023-06-16T13:59:21.175+02:00
Document ID
sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA1LXy
6W4Fw=
Identification
 **bankID** Johannessen, Lars
Arnholdt

Name
Lilleby, Svend Erik
Date
2023-06-16
Timestamp
2023-06-16T12:55:04.205+02:00
Document ID
sjpOgb0oxvMsvxeMfKseyKB46d2MNSPSXA1LXy
6W4Fw=
Identification
 **bankID** Lilleby, Svend Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))