



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Rånnerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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

Brønnøysundregistrene, 30.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 442	8 170
Annen driftsinntekt		212 490	297 000
Sum inntekter		228 932	305 170
Kostnader			
Lønnskostnad	5	40 049	
Annen driftskostnad	5	5 087 652	688 839
Sum kostnader		5 127 701	688 839
Driftsresultat		-4 898 768	-383 669
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			2 170 000
Annen renteinntekt		1 888	100 814
Annen finansinntekt			3 217 000
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		117 793	207 126
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-115 905	5 280 688
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 014 673	4 897 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 014 673	4 897 019
Årsresultat		-5 014 673	4 897 019
Totalresultat		-5 014 673	4 897 019
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	4	6 000 000	2 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-11 014 673	2 397 019
Sum overføringer og disponeringer		-5 014 673	4 897 019



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 607 198	6 319 988
Sum varige driftsmidler		2 607 198	6 319 988
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	100 800	100 800
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			621 642
Sum finansielle anleggsmidler		100 800	722 442
Sum anleggsmidler		2 707 998	7 042 430
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	2		338 911
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 752	
Andre fordringer		27 936	5 413 600
Konsernfordringer	3	5 012 413	9 868 649
Sum fordringer		5 045 101	15 282 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 665 526	171 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 665 526	171 950
Sum omløpsmidler		8 710 627	15 793 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EIENDELER		11 418 625	22 835 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	670 000	670 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		670 000	670 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 418 890	13 433 564
Sum opptjent egenkapital		2 418 890	13 433 564
Sum egenkapital		3 088 890	14 103 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 320 000	5 720 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 320 000	5 720 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 734	509 375
Utbytte	4	6 000 000	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld			2 601
Sum kortsiktig gjeld		6 009 734	3 011 976
Sum gjeld		8 329 734	8 731 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 418 625	22 835 540



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 61 27 01 01

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Byggetvikling Øst Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byggetvikling Øst Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

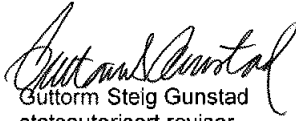
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lillehammer, 28. juni 2018
ERNST & YOUNG AS



Guttorm Steig Gunstad
statsautorisert revisor



Noter til regnskapet 31.12.2017

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler

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

Fordringer

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

Utsatt skatt/skattefordel

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

Konsern

Selskapet er morselskap i konsern gjennom 70 % eierandel i hhv. Tønseth Bolig AS, Tønseth Bolig 2 AS, Tulipanhagen Bolig AS og Tønseth Handel AS. På grunn av særregler for små foretak settes det ikke opp konsernregnskap. Datterselskap er vurdert etter kostmetoden i regnskapet. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt i det året utbytte er fastsatt.

Note 2 - Varebeh. /Anl.under utførelse

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

Note 3 - Fordringer på selskap i samme konsern

Mellomregn. Tønseth Bolig AS	100 000
Mellomregn. Tønseth Bolig 2 AS	3 393 247
Mellomregn. Tønseth Handel AS	1 519 166
	<hr/>
	5 012 413

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2017

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 4 - Endring egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.2017	670 000	13 433 564	14 103 564
Årets resultat	0	-5 014 673	-5 014 673
Avsatt utbytte		-6 000 000	-6 000 000
Egenkapital pr. 31.12.2017	670 000	2 418 890	3 088 890

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

Spesifikasjon av lønnskostnader	2017	2016
Lønn	35 100	0
Arbeidsgiveravgift	4 949	0
Sum lønnskostnader	40 049	0

Lønnskostnader er godtgjørelse til styreleder.

Selskapet har ellers ingen ansatte, og dermed ikke plikt til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2017 utgjør kr. 39.500,- inkl. mva.

Note 6 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

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

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

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2017

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 7 - Skatter

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

	2017	2016
Resultat før skattekostnad	-5 014 673	4 897 019
Endring i midlertidige forskjeller	4 891 600	0
Permanente forskjeller	0	-5 321 900
Skattemessig resultat før fremførbart underskudd	-123 073	-424 881
Anvendelse av framførbart underskudd	0	0
Skattemessig resultat	0	0
Arets skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller, og beregning av utsatt skatt:

Midlertidige forskjeller knyttet til

	31.12.2017	31.12.2016	Endring
Omløpsmidler	-4 891 600	0	-4 891 600
Anleggsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	-4 891 600	0	-4 891 600
Underskudd til fremføring	983 773	860 700	123 073
Sum grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-5 875 373	-860 700	-4 768 527
Utsatt skatt/skattefordel	-1 351 336	-206 568	-1 144 768
Skattesats	23	24	

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 8 - Garantier

	2 017	2 016
Selskapet har stilt bankgarantier på til sammen	392 500	392 500
Gjelder byggherregaranti.		

Organisasjonsnummer 991478604

Utarbeidet av Accountor - Autorisert regnskapsførerselskap ARS



Noter til regnskapet 31.12.2017

Byggutvikling Øst Eiendom AS

Note 9 - Aksjer i datterselskap

	Eierandel	Anskaffet Tidspunkt	Egenkap	Resultat	Fordr. + Gjeld -
Tønseth Bolig AS	70 %	2 012	56 806	-56 642	100 000
Tønseth Handel AS	70 %	2 012	-203 136	-128 012	1 519 166
Tulipanhagen Bolig AS	70 %	2 014	805 594	1 754 425	0
Tønseth Bolig 2 AS	70 %	2 014	-140 505	-89 807	3 393 247

Note 10 - Lån/pant

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 2.320.000. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 2.607.198.