



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 25.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021            | 2020              |
|--|------|-----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                 |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                 |                   |
| Salgsinntekt                                 |      |                 | 44 700 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      |                 | <b>44 700 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                 |                   |
| Varekostnad                                  |      |                 | 39 759 432        |
| Annen driftskostnad                          | 3    | 109 104         | 392 015           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>109 104</b>  | <b>40 151 447</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-109 104</b> | <b>4 548 553</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                 |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 951             | 10 095            |
| Annen finansinntekt                          |      | 1 279           | 2 676             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>2 230</b>    | <b>12 771</b>     |
| Annen rentekostnad                           |      |                 | 229 428           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      |                 | <b>229 428</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>2 230</b>    | <b>-216 658</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-106 874</b> | <b>4 331 896</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 8    | -23 365         | 953 017           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                 |                   |
| Annen egenkapital                            | 7    | -83 509         | 3 378 879         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note  | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |       |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 10    | 62 828            | 39 463            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |       | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |       | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |       |                   |                   |
| Varer  | 4, 11 | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>Sum varer</b>                               |       | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |       |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 5     | 856 286           | 1 905 384         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       | <b>856 286</b>    | <b>1 905 384</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |       | <b>22 370 200</b> | <b>13 035 474</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |       | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)          | 6, 7  | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |       | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 7     | 3 719 135         | 3 802 644         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |       | <b>3 719 135</b>  | <b>3 802 644</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 7     | <b>3 819 135</b>  | <b>3 902 644</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |       |                   |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 11          | 16 091 883        | 7 500 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| <br>                              |             |                   |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| <br>                              |             |                   |                   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 2 358 141         | 908               |
| Betalbar skatt                    | 8           |                   | 838 532           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 9, 11       | 163 871           | 832 853           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>2 522 011</b>  | <b>1 672 293</b>  |
| <br>                              |             |                   |                   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>18 613 894</b> | <b>9 172 293</b>  |
| <br>                              |             |                   |                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 370992

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 25.05.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 541 651  
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-----------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                 |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                 |                   |
| Salgsinntekt                                 |             |                 | 44 700 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             |                 | <b>44 700 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                 |                   |
| Varekostnad                                  |             |                 | 39 759 432        |
| Annen driftskostnad                          | 3           | 109 104         | 392 015           |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>109 104</b>  | <b>40 151 447</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-109 104</b> | <b>4 548 553</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                 |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 951             | 10 095            |
| Annen finansinntekt                          |             | 1 279           | 2 676             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>2 230</b>    | <b>12 771</b>     |
| Annen rentekostnad                           |             |                 | 229 428           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             |                 | <b>229 428</b>    |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>2 230</b>    | <b>-216 658</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                 |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat           | 8           | -106 874        | 4 331 896         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                 |                   |
| Annen egenkapital                            | 7           | -83 509         | 3 378 879         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-83 509</b>  | <b>3 378 879</b>  |



Organisasjonsnr: 916 541 651  
EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note     | 2021              | 2020              |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |          |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |          |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |          |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 10       | 62 828            | 39 463            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |          | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |          | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |          |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |          |                   |                   |
| Varer  | 4, 11    | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>Sum varer</b>                               |          | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |          |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 5        | 856 286           | 1 905 384         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |          | <b>856 286</b>    | <b>1 905 384</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |          | <b>22 370 200</b> | <b>13 035 474</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |          | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |          |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |          |                   |                   |
| Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33)          | 6, 7     | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |          | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |          |                   |                   |
| Annen egenkapital                              | 7        | 3 719 135         | 3 802 644         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |          | <b>3 719 135</b>  | <b>3 802 644</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | <b>7</b> | <b>3 819 135</b>  | <b>3 902 644</b>  |
| <b>Gjeld</b>                                   |          |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |          |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |          |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 11       | 16 091 883        | 7 500 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              |          | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |          | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |



|                                 |       |                   |                   |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |       | 2 358 141         | 908               |
| Betalbar skatt                  | 8     |                   | 838 532           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 9, 11 | 163 871           | 832 853           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |       | <b>2 522 011</b>  | <b>1 672 293</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |       | <b>18 613 894</b> | <b>9 172 293</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |       | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |



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 2020 til 2021.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

**Note**

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021

### 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 2020 til 2021.



## Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Revisjon

|                                     | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                            | 35 625        | 33 750        |
| Andre tjenester                     | 0             | 0             |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b> | <b>35 625</b> | <b>33 750</b> |

### Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.

## Note 4 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

| Varebeholdning          | 2021              | 2020              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Eiendom under oppføring | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>SUM</b>              | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |

## Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse     | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi     |
|-----------------|---------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 300           | 333,33    | 100 000,00        |
| <b>Sum</b>      | <b>300</b>    |           | <b>100 000,00</b> |

| 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 |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>300</b>    | <b>100,00%</b> |                 |

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 7 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Annen EK         | Sum              |
|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2021        | 100 000        | 3 802 644        | 3 902 644        |
| Årets resultat                |                | (83 509)         | (83 509)         |
| <b>Egenkapital 31.12.2021</b> | <b>100 000</b> | <b>3 719 135</b> | <b>3 819 135</b> |



## Note 8 - Skatt

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                | (106 874)        | 4 331 896        |
| +/- Permanente forskjeller                         | 670              |                  |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller       | (15 508)         | 100 000          |
| - Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt      |                  | (620 387)        |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                        | <b>(121 712)</b> | <b>3 811 508</b> |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% |                  | 838 532          |
| Sum  |                  | 838 532          |
| +/- Endring i utsatt skatt                         | (23 365)         | 114 485          |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>          | <b>(23 365)</b>  | <b>953 017</b>   |
| Betalbar skatt i skattekostnad                     |                  | 838 532          |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                   | <b>0</b>         | <b>838 532</b>   |

## Note 9 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

Gjelden til aksjonærer er i 2021 nedbetalt.

|                              | 2020           |
|------------------------------|----------------|
| Gjeld til Lilleby Invest AS  | 234 251        |
| Gjeld til Ole Henrik Norberg | 27 194         |
| Gjeld til Femte AS           | 0              |
| Gjeld til Norberg Invest AS  | 176 517        |
| Gjeld til LAJ Holding AS     | 214 935        |
| <b>SUM</b>                   | <b>652 897</b> |

## Note 10 - 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.

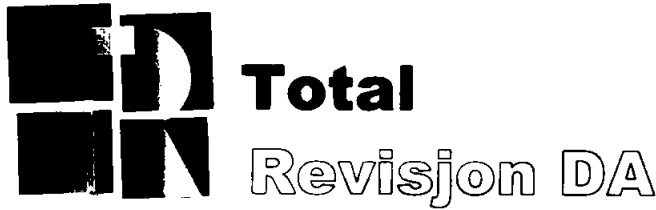
| Midlertidige forskjeller knyttet til:              | 01.01.2021      | 31.12.2021      | Endring       |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Kortsiktig gjeld                                   | (179 379)       | (163 871)       | (15 508)      |
| Skattemessig fremførbart underskudd                | 0               | (121 712)       | 121 712       |
| Sum midlertidige forskjeller                       | (179 379)       | (285 583)       | 106 204       |
| <b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b> | <b>(39 463)</b> | <b>(62 828)</b> | <b>23 365</b> |

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank                  | 16 091 883        | 7 500 000         |
| <b>Sum</b>   | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>Sum</b>   | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |

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

I forbindelse med salg av boliger i årene 2017 og 2020 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Saldo per 31.12.2021 for dette er på kr 163 871,-.



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 InvestAS's årsregnskap som viser et underskudd på kr 83 509. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 avviklet.

---

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 27 mai 2022

**Total Revisjon DA**

Ole-Petter Brevold  
(sign)

---

*Total Revisjon DA*

*Medlemmer av revisorforeningen:*

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



## Electronic signature

*Signed by*

**Lilleby, Svend Erik**

*(Identity verified with BankID Mobil (NO))*



*Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

25.05.2022 15.20.31

*Date of birth*

1969-01-28

*Signature method*

BankID Mobil (NO)

*Signed by*

**Johannessen, Lars Arnholdt**

*(Identity verified with BankID (NO))*



*Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

25.05.2022 21.11.17

*Date of birth*

1972-12-23

*Signature method*

BankID (NO)

*Signed by*

**Norberg, Ole Henrik**

*(Identity verified with BankID (NO))*



*Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

27.05.2022 08.54.37

*Date of birth*

1983-06-02

*Signature method*

BankID (NO)



**Årsregnskap for 2021**

**EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS  
1449 DRØBAK**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2021**  
**EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS**

|  | Note | 2021             | 2020                |
|--|------|------------------|---------------------|
| Salgsinntekt                               |      | 0                | 44 700 000          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                 |      | <b>0</b>         | <b>44 700 000</b>   |
| Varekostnad                                |      | 0                | (39 759 432)        |
| Annen driftskostnad                        | 3    | (109 104)        | (392 015)           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 |      | <b>(109 104)</b> | <b>(40 151 447)</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |      | <b>(109 104)</b> | <b>4 548 553</b>    |
| Annen renteinntekt                         |      | 951              | 10 095              |
| Annen finansinntekt                        |      | 1 279            | 2 676               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                 |      | <b>2 230</b>     | <b>12 771</b>       |
| Annen rentekostnad                         |      | 0                | (229 428)           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                 |      | <b>0</b>         | <b>(229 428)</b>    |
| <b>Netto finans</b>                        |      | <b>2 230</b>     | <b>(216 658)</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> |      | <b>(106 874)</b> | <b>4 331 896</b>    |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 8    | 23 365           | (953 017)           |
| <b>Ordinært resultat</b>                   |      | <b>(83 509)</b>  | <b>3 378 879</b>    |
| <b>Arsresultat</b>                         |      | <b>(83 509)</b>  | <b>3 378 879</b>    |
| <b>Overføringer</b>                        |      |                  |                     |
| Annen egenkapital                          | 7    | (83 509)         | 3 378 879           |
| <b>Sum</b>                                 |      | <b>(83 509)</b>  | <b>3 378 879</b>    |



## Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

|  | Note  | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |       |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |       |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 10    | 62 828            | 39 463            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |       | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |       | <b>62 828</b>     | <b>39 463</b>     |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |       |                   |                   |
| Varer  | 4, 11 | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>Sum varer</b>                               |       | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            | 5     | 856 286           | 1 905 384         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |       | <b>856 286</b>    | <b>1 905 384</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |       | <b>22 370 200</b> | <b>13 035 474</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                           |       | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |



## Balanse pr. 31. desember 2021 EIENDOMSUTVIKLING INVEST AS

|                                       | Note  | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |       |                   |                   |
| Aksjekapital (300 aksjer à kr 333,33) | 6, 7  | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>       |       | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                     | 7     | 3 719 135         | 3 802 644         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |       | <b>3 719 135</b>  | <b>3 802 644</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                | 7     | <b>3 819 135</b>  | <b>3 902 644</b>  |
| <b>Gjeld</b>                          |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>         |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner        | 11    | 16 091 883        | 7 500 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>     |       | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |       | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |       | 2 358 141         | 908               |
| Betalbar skatt                        | 8     | 0                 | 838 532           |
| Annen kortsiktig gjeld                | 9, 11 | 163 871           | 832 853           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |       | <b>2 522 011</b>  | <b>1 672 293</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                      |       | <b>18 613 894</b> | <b>9 172 293</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>       |       | <b>22 433 028</b> | <b>13 074 937</b> |

DRØBAK  
25.05.2022

Lars Arnholdt Johannessen  
Styrets leder

Svend Erik Lilleby  
Styremedlem / Daglig leder

Ole Henrik Norberg  
Styremedlem



## Noter 2021

### 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 2020 til 2021.



## Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 3 - Revisjon

|                                     | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                            | 35 625        | 33 750        |
| Andre tjenester                     | 0             | 0             |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b> | <b>35 625</b> | <b>33 750</b> |

### Mer om ytelser til revisjon

Kostnader er inklusive 25% mva.

## Note 4 - Varelager

Varelageret består av boliger under oppføring i Frogn Kommune.

| Varebeholdning          | 2021              | 2020              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Eiendom under oppføring | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>SUM</b>              | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |

## Note 5 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 6 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse     | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi     |
|-----------------|---------------|-----------|-------------------|
| Ordinære aksjer | 300           | 333,33    | 100 000,00        |
| <b>Sum</b>      | <b>300</b>    |           | <b>100 000,00</b> |

| 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 |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>300</b>    | <b>100,00%</b> |                 |

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 7 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Annen EK         | Sum              |
|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2021        | 100 000        | 3 802 644        | 3 902 644        |
| Årets resultat                |                | (83 509)         | (83 509)         |
| <b>Egenkapital 31.12.2021</b> | <b>100 000</b> | <b>3 719 135</b> | <b>3 819 135</b> |



## Note 8 - Skatt

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                | (106 874)        | 4 331 896        |
| +/- Permanente forskjeller                         | 670              |                  |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller       | (15 508)         | 100 000          |
| - Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt      |                  | (620 387)        |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                        | <b>(121 712)</b> | <b>3 811 508</b> |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% |                  | 838 532          |
| Sum  |                  | 838 532          |
| +/- Endring i utsatt skatt                         | (23 365)         | 114 485          |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>          | <b>(23 365)</b>  | <b>953 017</b>   |
| Betalbar skatt i skattekostnad                     |                  | 838 532          |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                   | <b>0</b>         | <b>838 532</b>   |

## Note 9 - Gjeld til aksjonærer og nærstående

Gjelden til aksjonærer er i 2021 nedbetalt.

|                              | 2020           |
|------------------------------|----------------|
| Gjeld til Lilleby Invest AS  | 234 251        |
| Gjeld til Ole Henrik Norberg | 27 194         |
| Gjeld til Femte AS           | 0              |
| Gjeld til Norberg Invest AS  | 176 517        |
| Gjeld til LAJ Holding AS     | 214 935        |
| <b>SUM</b>                   | <b>652 897</b> |

## Note 10 - 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:              | 01.01.2021      | 31.12.2021      | Endring       |
|--|-----------------|-----------------|---------------|
| Kortsiktig gjeld                                   | (179 379)       | (163 871)       | (15 508)      |
| Skattemessig fremførbart underskudd                | 0               | (121 712)       | 121 712       |
| Sum midlertidige forskjeller                       | (179 379)       | (285 583)       | 106 204       |
| <b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b> | <b>(39 463)</b> | <b>(62 828)</b> | <b>23 365</b> |

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon  | 2021              | 2020              |
|--|-------------------|-------------------|
| Gjeld til Askim & Spydeberg Sparebank                  | 16 091 883        | 7 500 000         |
| <b>Sum</b>   | <b>16 091 883</b> | <b>7 500 000</b>  |
| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 21 513 914        | 11 130 090        |
| <b>Sum</b>   | <b>21 513 914</b> | <b>11 130 090</b> |

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

I forbindelse med salg av boliger i årene 2017 og 2020 er det avsatt til dekning av fremtidige garantiarbeider og etterarbeider. Saldo per 31.12.2021 for dette er på kr 163 871,-.