



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 694  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORSØKET BOLIGER AS  
Forretningsadresse: Draugen 145  
9016 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bodil Ekdal  
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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	39 525 154	64 531 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 525 154</b>	<b>64 531 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 838 947	73 397 826
Annen driftskostnad	3	218 951	306 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 057 898</b>	<b>73 704 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 532 744</b>	<b>-9 172 169</b>
Annen rentekostnad		-134	-3 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-134</b>	<b>-3 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>134</b>	<b>3 453</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 532 610</b>	<b>-9 168 716</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 186 133	-2 017 118
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 346 477	-7 151 599
Avsatt til annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 599</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>957 884</b>	<b>28 713 116</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 495	
Andre kortsiktige fordringer	7	1 360 000	148 646 908
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 377 495</b>	<b>148 646 908</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 472 394	628 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 472 394</b>	<b>628 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital			-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			5 438 447
Udisponert resultat			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap		913 600	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-913 599</b>	<b>5 438 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>-883 599</b>	<b>5 462 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 498 537
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 498 537</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 498 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10		148 710 239
Leverandørgjeld	11	12 958 890	15 034 628
Betalbar skatt	4	312 405	
Kortsiktig konserngjeld	11		
Annen kortsiktig gjeld	11	7 420 077	7 282 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 691 372</b>	<b>171 027 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 691 372</b>	<b>172 525 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525817

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 440 694  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FORSØKET BOLIGER AS  
Forretningsadresse: Draugen 145  
9016 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bodil Ekdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

#### Revisjon

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 919 440 694  
FORSØKET BOLIGER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	39 525 154	64 531 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>39 525 154</b>	<b>64 531 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		46 838 947	73 397 826
Annen driftskostnad	3	218 951	306 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 057 898</b>	<b>73 704 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 532 744</b>	<b>-9 172 169</b>
Annen rentekostnad		-134	-3 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-134</b>	<b>-3 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>134</b>	<b>3 453</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 186 133	-2 017 118
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-6 346 477	-7 151 599
Avsatt til annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 599</b>



Organisasjonsnr: 919 440 694  
FORSØKET BOLIGER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>6</b>	<b>957 884</b>	<b>28 713 116</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 495	
Andre kortsiktige fordringer	7	1 360 000	148 646 908
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 377 495</b>	<b>148 646 908</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 472 394	628 408
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 472 394</b>	<b>628 408</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital			-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			5 438 447
Udisponert resultat			
Udekket tap		913 600	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-913 599</b>	<b>5 438 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-883 599</b>	<b>5 462 877</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		1 498 537



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 498 537</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>		<b>1 498 537</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10		148 710 239
Leverandørgjeld	11	12 958 890	15 034 628
Betalbar skatt	4	312 405	
Kortsiktig konserngjeld	11		
Annen kortsiktig gjeld	11	7 420 077	7 282 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 691 372</b>	<b>171 027 018</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 691 372</b>	<b>172 525 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>



Organisasjonsnr: 919 440 694  
FORSØKET BOLIGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Forsøket Boliger AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Forsøket Boliger AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 14. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Forsøket Boliger AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennneo document key: HE808-JBQ78-QFGBC-48FZ8-LVHFI-J5NYX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-14 12:33:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HE808-JBQ78-QFGBC-48FZ8-LVHFI-J5NYX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



	BankID Signing Kristian Høines Mathisen 2023-06-08
	BankID Signing Pål Kristian Jensen 2023-06-08
	BankID Signing Steinar Torbjørn Nilsen 2023-06-08
	BankID Signing Stig M Leonhardsen Nilsen 2023-06-12

# Årsregnskap 2022

## Forsøket Boliger AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 440 694



## Årsberetning 2022 for Forsøket Boliger AS

Forsøket Boliger AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling og oppføring av boliger. Selskapet er lokalisert i Tromsø kommune.

Selskapet hadde ved inngangen til 2022 ett pågående boligprosjekt. Prosjektet avsluttet i 2022. Det er ikke igangsatt nye prosjekter i 2023.

Selskapet oppnådde i 2022 et resultat før skatt på kr. -7,5 mill. mot et resultat på kr. -9,2 mill. i 2021.

Driftsinntektene utgjorde kr. 39,5 mill. (64,5 mill. i 2021).

Selskapets totalkapital utgjorde pr. 31.12.2022 kr. 19,8 mill. (178,0 mill. i 2021) og bokført egenkapital var

på kr. -0,9 mill. (5,5 mill. i 2021) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på -4,5 % i 2022 (3,1 % i 2021).

Egenkapitalen er tapt og styret vil umiddelbart fatte tiltak for å øke egenkapitalen i selskapet. I hovedsak vil tiltaket basere seg på å konvertere deler av eierlånene/kortsiktig gjeld til egenkapital, slik at selskapet har en forsvarlig egenkapital sett hen til drift og selskapets forpliktelser.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er 165,2 mill. i 2022.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. For å forbedre egenkapitalen i selskapet vil tiltak basere seg på å konvertere deler av eierlånene/kortsiktig gjeld til egenkapital, slik at selskapet har en forsvarlig egenkapital sett hen til drift og selskapets forpliktelser.

Selskapet er utsatt for kreditt risiko og renterisiko i den ordinære virksomheten, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Selskapets kunder, det vil primært si kjøpere av boliger, overtar ikke sin bolig før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto.

Selskapets rentebærende gjeld er med flytende rentesats og er derfor eksponert mot endringer i markedsrentenivået.

Styret kjenner ikke til andre forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt andre forhold som etter styrets syn har vesentlig betydning ved bedømmelse av regnskapet.

På selskapets prosjekter hvor det engasjeres entreprenører vil disse kunne utføre arbeid som kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv, rystelser og annen miljøbelastning. Selskapets mål og krav til entreprenører er at dette reduseres til et nivå som ligger innenfor krav fra myndigheter og kunder.

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av fire personer, hvorav ingen er kvinner. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kvinner og menn. Ettersom selskapet ikke har noen ansatte er det ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme dette arbeidet.

Forsøket Boliger AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.



I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -6,3 mill som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Overført til udekket tap	6 346 477

12.06.2023  
Styret i Forsøket Boliger AS

---

Stig Martin Leonhardsen Nilsen  
styremedlem

---

Steinar Torbjørn Nilsen  
styremedlem/daglig leder

---

Pål Kristian Jensen  
styremedlem

---

Kristian Høines Mathisen  
styreleder



## RESULTATREGNSKAP

### FORSØKET BOLIGER AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	2	39 525 154	64 531 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>39 525 154</b>	<b>64 531 848</b>
Varekostnad		46 838 947	73 397 826
Annen driftskostnad	3	218 951	306 191
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>47 057 898</b>	<b>73 704 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 532 744</b>	<b>-9 172 169</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		-134	-3 453
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>134</b>	<b>3 453</b>
Resultat før skattekostnad		-7 532 610	-9 168 716
Skattekostnad på resultat	4	-1 186 133	-2 017 118
<b>Resultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 598</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		6 346 477	7 151 599
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 346 477</b>	<b>-7 151 599</b>

FORSØKET BOLIGER AS



## BALANSE

### FORSØKET BOLIGER AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	957 884	28 713 116
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		17 495	0
Andre kortsiktige fordringer	7	1 360 000	148 646 908
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 377 495</b>	<b>148 646 908</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 472 394	628 408
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 807 773</b>	<b>177 988 432</b>

FORSØKET BOLIGER AS



## BALANSE

### FORSØKET BOLIGER AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	-5 570
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>30 000</strong>	<strong>24 430</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		0	5 438 447
Udekket tap		-913 600	0
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-913 599</strong>	<strong>5 438 447</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>5</strong>	<strong>-883 599</strong>	<strong>5 462 877</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	4	0	1 498 537
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	0	148 710 239
Leverandørgjeld	11	12 958 890	15 034 628
Betalbar skatt	4	312 405	0
Annen kortsiktig gjeld	11	7 420 077	7 282 151
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>20 691 372</strong>	<strong>171 027 018</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>20 691 372</strong>	<strong>172 525 555</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>19 807 773</strong>	<strong>177 988 432</strong>

12.06.2023

Styret i Forsøket Boliger AS

Stig Martin Leonhardsen Nilsen  
styremedlem

Steinar Torbjørn Nilsen  
styremedlem/daglig leder

Pål Kristian Jensen  
styremedlem

Kristian Høines Mathisen  
styreleder

FORSØKET BOLIGER AS



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### FORSØKET BOLIGER AS

	Note	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-7 532 610	-9 168 716
Endring i varelager		27 755 232	-12 850 053
Endring i kundefordringer		-17 495	0
Endring i leverandørgjeld		-2 075 738	10 838 378
Endring i andre tidsavgrensingsposter		147 424 834	-64 335 349
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>165 554 224</b>	<b>-75 515 740</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		17 421 281	75 459 891
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-166 131 519	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-148 710 238</b>	<b>75 459 891</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16 843 986	-55 849
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		628 408	684 257
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>17 472 394</b>	<b>628 408</b>

FORSØKET BOLIGER AS



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Grunnleggende regnskapsprinsipper- vurdering og klassifisering - andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrøm og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31. desember 2022. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Det kan i henhold til god regnskapsskikk være unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene vil, dersom det er aktuelt, kommenteres i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap, som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

### VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### INTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Fullføringsgraden beregnes som påløpt prosjektkostnad, inkludert verdi av tomt, sett opp mot totalt estimerte prosjektkostnader.

### Egenregiprosjekter / Anleggskontrakter

Egenregiprosjekter regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntekt på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften i prosjektet, og inntektsføringen starter ved byggestart. Inntektsføring av kontraktsfortjenesten begrenses til andelen av prosjektet som er solgt.

### KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKTET

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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 virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd. Endring presenteres som "Netto endring i kassekreditt".

## **NOTE 2 ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

Selskapets inntekter er i hovedsak tilknyttet utbygging av boligprosjekt i Tromsø.

## **NOTE 3 KOSTNADER TIL LØNN, STYRE OG REVISJON**

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ingen lønnskostnader.

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til daglig leder.



## NOTE 4 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	312 405	0
Endring i utsatt skatt	-1 498 538	-2 017 118
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 186 133</b>	<b>-2 017 118</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 532 610	-9 168 716
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	8 986 693	9 965 678
Anvendelse av fremførbart underskudd	-34 063	-796 962
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 420 020</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	312 405	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>312 405</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-7 532 610	-9 168 716
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 657 174	-2 017 118
Effekt ikke balanseført utsatt skatt	471 041	
<b>Sum</b>	<b>-1 186 133</b>	<b>-2 017 118</b>
Effektiv skattesats	22,0%	22,0%

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-545 960	-606 623	-60 662
Tilvirkningskontrakter	0	9 446 139	9 446 139
Gevinst – og tapskonto	-1 595 136	-1 993 920	-398 784
<b>Sum</b>	<b>-2 141 096</b>	<b>6 845 596</b>	<b>8 986 693</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-34 062	-34 062
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 141 096	0	-2 141 096
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>0</b>	<b>6 811 534</b>	<b>6 811 535</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>1 498 537</b>	<b>1 498 537</b>

## NOTE 5 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	30 000	0	5 432 877	5 462 877
Årets resultat		-6 346 477	0	-6 346 477
Ompostering		5 432 877	-5 432 877	0
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>30 000</b>	<b>-913 600</b>	<b>0</b>	<b>-883 600</b>

Selskapets årsregnskap for 2022 viser et underskudd, og videre en negativ egenkapital på kr 883 599,- 30.05 2023 ble det avholdt styremøte i selskapet hvor styret diskuterte selskapets økonomiske situasjon,



og ulike alternativer for å bedre selskapets egenkapital.

Styret besluttet enstemmig å konvertere deler av aksjonærlånene til egenkapital slik at selskapets egenkapital blir forsvarlig, sett hen til selskapets fremtidige virksomhet.

Det vil fremmes et forslag for generalforsamlingen om å konvertere 1MNOK av gjeld til aksjonærene om til egenkapital. Selskapet skal i de neste fem år drifte i garantiperiode for avsluttet byggeprosjekt, og forventer lite aktivitet annet enn garantiprovisjoner.

## Note 6 Varer og annen beholdning

	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	0	28 713 116
Lager egnetilvirkede ferdigvarer	957 884	0
<b>Sum</b>	<b>957 884</b>	<b>28 713 116</b>

## NOTE 7 TILVIRKNINGSKONTRAKTER OG ANDRE FORDRINGER

	2022	2021
Akk inntekter på igangværende prosjekter	0	148 547 000
Akk påløpte kontraktskostnader på igangværende prosjekter	0	142 401 000
<b>Netto resultatført igangværende prosjekter</b>	<b>0</b>	<b>6 146 000</b>
Opptjente, ikke fakturerte inntekter igangværende kontrakter	0	76 318 846

Selskapet har ingen pågående tapsprosjekter.

Andre fordringer 2022 er knyttet til fordring megler.

## NOTE 8 AKSJONÆRER

### AKSJEKAPITALEN I FORSØKET BOLIGER AS PR. 31.12.2022 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
STENI EIENDOM AS	50	50,00	50,00
PEAB EIENDOMSUTVIKLING NORD AS	50	50,00	50,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



## NOTE 9 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJON

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	148 710 239
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>148 710 239</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Opparbeidet ikke fakturert inntekt	0	76 318 846
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>76 318 846</b>

## Note 10 Garantiansvar

Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøperne i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2022 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter 22 MNOK .

## NOTE 11 TRANSAKSJONER MED SELSKAP EIET AV AKSJONÆR ELLER SELSKAP I SAMME KONSERN

	Andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak knyttet til eiere	0	100 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>				
	2022	2021	<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
			2022	2021
Gjeld til eiere	7 000 000	7 000 000	0	0
Leverandørgjeld tilknyttet selskap	12 963 041	14 371 110	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 963 041</b>	<b>21 371 110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

En vesentlig del av selskapets innkjøp gjøres fra konsernselskaper. Det gjelder i hovedsak kjøp av entreprenørtjenester fra Bjørn Bygg AS.