



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 282 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENCASA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Seimsvegen 243
5260 INDRE ARNA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Cato Skulstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		494 008	387 000
Sum inntekter		494 008	387 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	329 126	401 294
Sum kostnader		329 126	401 294
Driftsresultat		164 882	-14 294
Annen rentekostnad		753 177	534 524
Sum finanskostnader		753 177	534 524
Netto finans		-753 177	-534 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-588 295	-548 818
Skattekostnad på resultat	2		-120 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-588 295	-428 078
Årsresultat	3	-588 295	-428 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-588 295	-428 078
Totalresultat		-588 295	-428 078
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-588 295	-244 472
Overført fra annen egenkapital			-183 606
Sum overføringer og disponeringer		-588 295	-428 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 325 336	13 205 382
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 205 382
Sum anleggsmidler		13 553 402	13 433 448
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 824	10 298
Sum fordringer		11 824	10 298
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 412	222 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 412	222 759
Sum omløpsmidler		17 236	233 057
SUM EIENDELER		13 570 638	13 666 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		407 675	407 675
Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Udekket tap		832 767	244 472
Sum opptjent egenkapital		-832 767	-244 472
Sum egenkapital	3	-425 092	163 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 989 649	8 036 347
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 540 228	4 289 458
Sum annen langsiktig gjeld		12 529 877	12 325 805
Sum langsiktig gjeld		12 529 877	12 325 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 630	206 583
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	1 387 223	970 914
Sum kortsiktig gjeld		1 465 853	1 177 497
Sum gjeld		13 995 730	13 503 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 570 638	13 666 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 671941

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 282 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENCASA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Seimsvegen 243
5260 INDRE ARNA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Cato Skulstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.07.2024

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: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		494 008	387 000
Sum inntekter		494 008	387 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	329 126	401 294
Sum kostnader		329 126	401 294
Driftsresultat		164 882	-14 294
Annen rentekostnad		753 177	534 524
Sum finanskostnader		753 177	534 524
Netto finans		-753 177	-534 524
Ordinært resultat før skattekostnad		-588 295	-548 818
Skattekostnad på resultat	2		-120 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-588 295	-428 078
Årsresultat	3	-588 295	-428 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-588 295	-428 078
Totalresultat		-588 295	-428 078
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-588 295	-244 472
Overført fra annen egenkapital			-183 606
Sum overføringer og disponeringer		-588 295	-428 078



Organisasjonsnr: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 325 336	13 205 382
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 205 382
Sum anleggsmidler		13 553 402	13 433 448
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 824	10 298
Sum fordringer		11 824	10 298
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 412	222 759
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 412	222 759
Sum omløpsmidler		17 236	233 057
SUM EIENDELER		13 570 638	13 666 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		407 675	407 675
Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		832 767	244 472
Sum opptjent egenkapital		-832 767	-244 472
Sum egenkapital	3	-425 092	163 203
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	7 989 649	8 036 347
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 540 228	4 289 458
Sum annen langsiktig gjeld		12 529 877	12 325 805
Sum langsiktig gjeld		12 529 877	12 325 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 630	206 583
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	1 387 223	970 914
Sum kortsiktig gjeld		1 465 853	1 177 497
Sum gjeld		13 995 730	13 503 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 570 638	13 666 505



Organisasjonsnr: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.01

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

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Encasa Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse pr 31.12.
Noter

Org.nr.: 918 282 874



Resultatregnskap			
Encasa Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		494 008	387 000
Sum driftsinntekter		494 008	387 000
Annen driftskostnad	1	329 126	401 294
Sum driftskostnader		329 126	401 294
Driftsresultat		164 882	-14 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		753 177	534 524
Resultat av finansposter		-753 177	-534 524
Resultat før skattekostnad		-588 295	-548 818
Skattekostnad på resultat	2	0	-120 740
Resultat		-588 295	-428 078
Årsresultat	3	-588 295	-428 078
Overføringer			
Overført til udekket tap		588 295	244 472
Overført fra annen egenkapital		0	183 606
Sum overføringer		-588 295	-428 078



Balanse			
Encasa Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 325 336	13 205 382
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 205 382
Sum anleggsmidler		13 553 402	13 433 448
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 824	10 298
Sum fordringer		11 824	10 298
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 412	222 759
Sum omløpsmidler		17 236	233 057
Sum eiendeler		13 570 638	13 666 505



Balanse			
Encasa Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		407 675	407 675
Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-832 767	-244 472
Sum opptjent egenkapital		-832 767	-244 472
Sum egenkapital	3	-425 092	163 203
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 989 649	8 036 347
Øvrig langsiktig gjeld	6	4 540 228	4 289 458
Sum annen langsiktig gjeld		12 529 877	12 325 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 630	206 583
Annen kortsiktig gjeld	6	1 387 223	970 914
Sum kortsiktig gjeld		1 465 853	1 177 497
Sum gjeld		13 995 730	13 503 302
Sum egenkapital og gjeld		13 570 638	13 666 505
Indre Arna, 27.06.2024 Styret i Encasa Eiendom AS			
_____ Cato Skulstad styreleder		_____ Svein A. Skulstad styremedlem	
Encasa Eiendom AS		Side 4	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2023 ikke hatt ansatte. Nødvendige oppgaver er utført av styret.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	-120 740
Skattekostnad ordinært resultat	0	-120 740
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-588 295	-548 818
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-588 295	-548 818
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 624 960	-1 036 665	588 295
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 624 960	-1 036 665	588 295
Utsatt skattefordel (22 %)	-357 491	-228 066	129 425

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	407 675	-244 472	163 203
Årets resultat		-588 295	-588 295
Pr 31.12.2023	407 675	-832 767	-425 092

Årets resultat har medført at hele aksjekapitalen er tapt. Underskuddet skyldes store renteutgifter på lån til eiendommer i påvente av myndighetenes klarlegging av områdeplaner for utbygging i Arna. Styret legger til grunn at merverdier i eiendommene slik de står i dag likevel er store nok til at den virkelige egenkapitalen er positiv.



Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	13 205 382	13 205 382
Tilgang kjøpte driftsmidler	119 953	119 953
Anskaffelseskost 31.12.23	13 325 335	13 325 335
Bokført verdi 31.12.23	13 325 335	13 325 335

Eiendommene er boliger og tomter og er ikke avskrevet.

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 989 649	8 036 347
Sum	7 989 649	8 036 347
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	13 325 336	13 205 382
Sum	13 325 336	13 205 382

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

Under regnskapsposten Øvrig langsiktig gjeld er det bokført lån fra aksjeeiere og nærstående parter på til sammen kr 4 509 545. Lånene renteberegnes ikke og skal avdras i samsvar med selskapets finansielle evne. Kortsiktig gjeld består i det vesentlige av gjeld til søsterselskap.