



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 106  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tyrihjellveien 37  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Kåre Rødningen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 515 800	22 312 245
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 515 800</b>	<b>22 312 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 631 466	21 237 762
Lønnskostnad	1, 2	1 486 102	1 501 983
Annen driftskostnad		285 279	249 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 402 847</b>	<b>22 989 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 887 047</b>	<b>-677 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 553	3 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 553</b>	<b>3 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		327 365	321 361
Annen rentekostnad		1 079 474	1 036 740
Annen finanskostnad		21 000	17 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 427 839</b>	<b>1 375 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 423 286</b>	<b>-1 372 307</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5, 6	-3 310 333	-2 049 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	7	27 004 162	15 523 669
Sum varer		27 004 162	15 523 669
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	50 000
Sum fordringer		50 000	50 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 073 795	3 312 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 795	3 312 603
Sum omløpsmidler		30 127 956	18 886 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 127 956</b>	<b>18 886 272</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	6 861 570	6 861 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 861 570</b>	<b>6 861 570</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 6	0	0
Udekket tap	5	16 904 146	13 593 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 904 146</b>	<b>-13 593 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 042 576</b>	<b>-6 732 244</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 920 605	4 793 240
Øvrig langsiktig gjeld		6 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 566 449</b>	<b>21 439 084</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 566 449</b>	<b>21 439 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 611 523	0
Leverandørgjeld		1 200 027	1 644 653
Skyldige offentlige avgifter	8	87 745	355 328
Annen kortsiktig gjeld		3 704 788	2 179 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 604 084</b>	<b>4 179 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 170 533</b>	<b>25 618 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 127 957</b>	<b>18 886 272</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 637237

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 433 106  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tyrihjellveien 37  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kåre Rødningen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 515 800	22 312 245
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 515 800</b>	<b>22 312 245</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 631 466	21 237 762
Lønnskostnad	1, 2	1 486 102	1 501 983
Annen driftskostnad		285 279	249 820
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 402 847</b>	<b>22 989 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 887 047</b>	<b>-677 320</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 553	3 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 553</b>	<b>3 679</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		327 365	321 361
Annen rentekostnad		1 079 474	1 036 740
Annen finanskostnad		21 000	17 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 427 839</b>	<b>1 375 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 423 286</b>	<b>-1 372 307</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5, 6	-3 310 333	-2 049 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/ utvikling	7	27 004 162	15 523 669
Sum varer		27 004 162	15 523 669
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	50 000
Sum fordringer		50 000	50 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 073 795	3 312 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 073 795	3 312 603
Sum omløpsmidler		30 127 956	18 886 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 127 956</b>	<b>18 886 272</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5, 6	0	0



Udekket tap	5	16 904 146	13 593 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 904 146</b>	<b>-13 593 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 042 576</b>	<b>-6 732 244</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 920 605	4 793 240
Øvrig langsiktig gjeld		6 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 566 449</b>	<b>21 439 084</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 566 449</b>	<b>21 439 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	14 611 523	0
Leverandørgjeld		1 200 027	1 644 653
Skyldige offentlige avgifter	8	87 745	355 328
Annen kortsiktig gjeld		3 704 788	2 179 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 604 084</b>	<b>4 179 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 170 533</b>	<b>25 618 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 127 957</b>	<b>18 886 272</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING 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. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024. Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Eiendomsprosjekter under utvikling Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Inntektsføring Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt. 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. Skatt Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

## Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1302861.00	1327813.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	183241.00	174170.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1486102.00	1501983.00

#### Mer om årsverk og lønn

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men ettersom at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

#### Note

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



**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

**Note**

7

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
23411523.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
27004162.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for  
**EPLHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS**

997433106

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		2 515 800	22 312 245
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 515 800</b>	<b>22 312 245</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		2 631 466	21 237 762
Lønnskostnad	1, 2	1 486 102	1 501 983
Annen driftskostnad		285 279	249 820
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 402 847</b>	<b>22 989 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 887 047</b>	<b>-677 320</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		4 553	3 679
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 553</b>	<b>3 679</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		327 365	321 361
Annen rentekostnad		1 079 474	1 036 740
Annen finanskostnad		21 000	17 885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 427 839</b>	<b>1 375 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 423 286</b>	<b>-1 372 307</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>
<b>Overføringer</b>			
Overf. til/fra udekket tap	5, 6	-3 310 333	-2 049 627
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 310 333</b>	<b>-2 049 627</b>



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	7	27 004 162	15 523 669
<b>Sum varer</b>		<b>27 004 162</b>	<b>15 523 669</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 000	50 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 073 795	3 312 603
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 073 795</b>	<b>3 312 603</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>30 127 956</b>	<b>18 886 272</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 127 956</b>	<b>18 886 272</b>



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	6 861 570	6 861 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 861 570</b>	<b>6 861 570</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	16 904 146	13 593 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 904 146</b>	<b>-13 593 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 042 576</b>	<b>-6 732 244</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 800 000	8 800 000
Langsiktig konserngjeld		4 920 605	4 793 240
Øvrig langsiktig gjeld		6 845 844	7 845 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 566 449</b>	<b>21 439 084</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 611 523	0
Leverandørgjeld		1 200 027	1 644 653
Skyldige offentlige avgifter	8	87 745	355 328
Annen kortsiktig gjeld		3 704 788	2 179 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 604 084</b>	<b>4 179 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 170 533</b>	<b>25 618 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 127 956</b>	<b>18 886 272</b>

GAMLE FREDRIKSTAD, 30.06.2025

Kåre Rødningen  
styrets leder

Rolf Arne Moeskau  
styremedlem

Stig Eriksen  
styremedlem

Bjørn Storm Johansen  
styremedlem / daglig leder



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

### Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

### 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.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reducerende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.



EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
997 433 106

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	1 302 861	1 327 813
Arbeidsgiveravgift	183 241	174 170
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 486 102</b>	<b>1 501 983</b>

### Mer om årsverk og lønn

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men ettersom at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

## Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-3 310 333	-2 049 627
Permanente forskjeller	66	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 310 267</b>	<b>-2 049 627</b>

## Note 4 - Midlertidige 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:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Fremførbart underskudd	-32 113 812	-35 424 079	3 310 267
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-32 113 812</b>	<b>-35 424 079</b>	<b>3 310 267</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	32 113 812	35 424 079	-3 310 267
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført, da denne i liten grad forventes å kunne nyttegjøres.

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	6 861 570	-13 593 814	-6 732 244
Årsresultat	0	-3 310 333	-3 310 333
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-16 904 146</b>	<b>-10 042 576</b>



## EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS 997 433 106

### Note 6 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er fortsatt tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 består.

Tidlig i 2022 ble det inngått avtale med Råde kommune og alle øvrige grunneiere på området om finansieringsfordeling av gang- og sykkelsti. Dette åpner opp for at kommunen vil gi brukstillatelser. Dette åpner også opp for å kunne selge noen av de gjenværende tomtene. To tomter er lagt ut for salg, og det jobbes aktivt mot interesserte kjøpere. Selskapet er i dialog med disse interessentene.

Det er også bestemt å bytte eiendomsmegler på prosjektet som forhåpentligvis vil gi mer fart på salget.

Styret er bekymret for den generelle markedssituasjonen med høye renter, usikkerhet og lav betalingsvilje i markedet. Dette kan påvirke både salgsprogresjon og likviditet fremover. Som følge av usikkerheten presiserer styret viktigheten av å selge den siste leiligheten i Bjørnemoseveien 7, samt nødvendigheten av oppstart med forhåndssalg av leiligheter i siste byggetrinn (12 enheter).

Med ovenstående begrunnelser er årsregnskapet satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

### Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	23 411 523
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	27 004 162
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med	134 737
Skyldig skattetrekk	-46 386

### Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	686 157	10	6 861 570

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bodal Eiendomsutvikling AS	686 157	100,00	Ordinære



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i Eplehagen Eiendomsutvikling AS

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eplehagen Eiendomsutvikling AS som viser et underskudd på NOK 3 310 333. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

### Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 6 i regnskapet, som angir at selskapet har negativ egenkapital, og at selskapet er avhengig av realisasjon av eiendeler og forhåndssalg for å bedre likviditeten. Som angitt i note 6, indikerer disse forholdene, at det foreligger usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pemneo Dokumentnøkkel: 0056R-YZFOE-URJH2-URSBX-Q9DWX-K0573



Revisors beretning 2024 for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## *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. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 2. juli 2025  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: 0056R-YZFOE-URJH2-URSBX-Q9DWX-K0573





# 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."

## Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-02 14:08:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: O056R-Y2FOE-URJH2-UR5BX-Q9DWX-K0573

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.