



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Kåre Rødningen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### 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, 08.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	740 216	12 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>740 216</b>	<b>12 300 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		855	9 081 355
Lønnskostnad	3	1 214 024	1 267 920
Annen driftskostnad	3	193 264	311 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 408 143</b>	<b>10 661 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-667 927</b>	<b>1 638 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			7 172
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 172</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	127 629	
Annen rentekostnad		163 166	606 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 795</b>	<b>606 954</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 795</b>	<b>-599 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-958 721	1 039 046
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 046</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	4	18 234 339	18 009 188
Sum varer		18 234 339	18 009 188
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 216	
Sum fordringer		40 216	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	714 863	836 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 863	836 732
Sum omløpsmidler		18 989 418	18 845 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	10 014 409	9 055 688
Sum opptjent egenkapital		-10 014 409	-9 055 688
Sum egenkapital		-3 152 839	-2 194 118



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 793 360	6 793 360
Langsiktig konserngjeld	7	3 627 629	1 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	9 865 844	9 865 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 264 120	1 288 820
Skyldig offentlige avgifter		43 718	127 750
Annen kortsiktig gjeld		547 587	1 164 263
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 855 424</b>	<b>2 580 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 142 257</b>	<b>21 040 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 464879

#### Enheten

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

#### 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: Kåre Rødningen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

#### 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, 20.06.2022

---

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: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	740 216	12 300 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>740 216</b>	<b>12 300 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		855	9 081 355
Lønnskostnad	3	1 214 024	1 267 920
Annen driftskostnad	3	193 264	311 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 408 143</b>	<b>10 661 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-667 927</b>	<b>1 638 829</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			7 172
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>7 172</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	127 629	
Annen rentekostnad		163 166	606 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 795</b>	<b>606 954</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-290 795</b>	<b>-599 782</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-958 721	1 039 046
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-958 721</b>	<b>1 039 046</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Eiendomsprosjekter u/ utvikling	4	18 234 339	18 009 188
Sum varer		18 234 339	18 009 188
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 216	
Sum fordringer		40 216	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	714 863	836 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		714 863	836 732
Sum omløpsmidler		18 989 418	18 845 919
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	6 861 570	6 861 570
Sum innskutt egenkapital		6 861 570	6 861 570
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	10 014 409	9 055 688
Sum opptjent egenkapital		-10 014 409	-9 055 688
Sum egenkapital		-3 152 839	-2 194 118
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	6 793 360	6 793 360
Langsiktig konserngjeld	7	3 627 629	1 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	9 865 844	9 865 844



Sum annen langsiktig gjeld	20 286 833	18 459 204
Sum langsiktig gjeld	20 286 833	18 459 204
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 264 120	1 288 820
Skyldig offentlige avgifter	43 718	127 750
Annen kortsiktig gjeld	547 587	1 164 263
Sum kortsiktig gjeld	1 855 424	2 580 833
Sum gjeld	22 142 257	21 040 037
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>



Organisasjonsnr: 997 433 106  
EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

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.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
for  
Eplehagen Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 997433106**

**Utarbeidet av:**  
Amesto Accounthouse Sør AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Sankt Halvards gate 2B  
3015 DRAMMEN  
Organisasjonsnr. 912976904

**amesto**  
AccountHouse



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

**Resultatregnskap**

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	740 216	12 300 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>740 216</b>	<b>12 300 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		855	9 081 355
Lønnskostnad	3	1 214 024	1 267 920
Annen driftskostnad	3	193 264	311 897
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 408 143</b>	<b>10 661 171</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(667 927)</b>	<b>1 638 829</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	7 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>7 172</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	7	127 629	0
Annen rentekostnad		163 166	606 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 795</b>	<b>606 954</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(290 795)</b>	<b>(599 782)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	6	(958 721)	1 039 047
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	4	18 234 339	18 009 188
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 216	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 216</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	714 863	836 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	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	6	(10 014 409)	(9 055 688)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 014 409)</b>	<b>(9 055 688)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(3 152 839)</b>	<b>(2 194 118)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 793 360	6 793 360
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	3 627 629	1 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	9 865 844	9 865 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 264 120	1 288 820
Skyldig offentlige avgifter		43 718	127 750
Annen kortsiktig gjeld		547 587	1 164 263
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 855 424</b>	<b>2 580 833</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 142 257</b>	<b>21 040 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>

Fredrikstad, \_\_\_ / \_\_\_ 2022

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Kåre Rødningen

Styreleder

Rolf Arne Moeskau

Styremedlem

Bjørn Storm Johansen

Daglig leder / Styremedlem

Stig Eriksen

Styremedlem



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### 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 føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### 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 nyttegjort.

### Note 2 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2021	2020
Skattetrekkinnskudd pr 31.12.	26 093	92 500

Noter for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 997433106



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021

### Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 1 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, men pga. at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	1 064 000	1 120 000
Arbeidsgiveravgift	150 024	147 920
<b>Totalt</b>	<b>1 214 024</b>	<b>1 267 920</b>

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Daglig leder	205 000	250 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	18 000	31 875
Andre tjenester	0	7 636
Samlet honorar til revisor	18 000	39 511

### Note 4 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2021	2020
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 196-240 1)	11 172 733	11 172 733
Utvikling eiendom	7 061 606	6 836 455
<b>SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.</b>	<b>18 234 339</b>	<b>18 009 188</b>

1) I løpet av prosjektets levetid har flere av tomtene i dette intervallet av bruksnumre blitt solgt, og er følgelig ikke lenger selskapets eiendom.

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:	2021	2020
Lån Nordea 67140526552	6 793 360	6 793 360
Selgerkreditt BoKlokt P AS	2 020 000	2 020 000
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	3 627 629	1 800 000
Privataksjonlån	7 845 844	7 845 844
<b>SUM langsiktig gjeld:</b>	<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>

Pant:	2021	2020
1. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
2. pri. Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat	54 000 000	54 000 000

Hjemmelshaver: BKP AS

Urådighet i favør: Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat  
Urådigheten er veket for 1. prioritets panthaver



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021

## Note 5 - Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnader	-958 721
<b>Skattbar inntekt</b>	<b>-958 721</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	28 014 408	27 055 686
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>28 014 408</b>	<b>27 055 687</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	28 014 408	27 055 687
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	6 861 570	-9 055 688	-2 194 118
-Til/fra årets resultat		-958 721	-958 721
<b>Pr 31.12.</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-10 014 409</b>	<b>-3 152 839</b>

## 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. Selskapet kommer til å forestå utbygging i egen regi av ca. 33 leiligheter på ca. 1400 m2, anslagsvis innen 2024. Dette kommer til å gi betydelige regnskapsmessige resultater, som langt overstiger den negative egenkapitalen.

Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

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



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021

### Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 686 157 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 861 570.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Bodal Eiendomsutvikling AS, Fredrikstad	998 845 858	686 157	100,0 %

### Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Kåre Rødningen	Styreleder	12,5%
Bjørn Storm Johansen	Dgl. leder / styremedlem	12,5%
Stig Eriksen	Styremedlem	12,5%
Rolf Arne Moeskau	Styremedlem	12,5%

### Gjeld til (indirekte) aksjonærer:

Langsiktig gjeld:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	3 627 629	1 800 000
Langs. gjeld til Bjørn Storm Jo	980 731	980 731
Langs. gjeld til Erik Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Kåre Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Stig Eriksen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Rolf Arne Moes	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tore Lilleby	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tomas Gøthberg	980 730	980 730
Langs. gjeld til Stig Gausdal	980 730	980 730
<b>Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer</b>	<b>11 473 473</b>	<b>9 645 844</b>
Rentekostn. langsiktig gjeld:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad Konsern	127 629	0



RSM Norge AS

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

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

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

Til generalforsamlingen i Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eplehagen Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 958 721. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021, 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 31.12.2021, 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 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.

### 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 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 avvirket.

### 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 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: X835-OQL08-DVCT1H-BJZAG-CE30Q-UET7A8



Revisors beretning 2021 for Eplehagen Eiendomsutvikling AS



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

Oslo, 08.06.2022  
RSM Norge AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: X8J5-OQL08-DVCT1H-BJ2A6-CE3QQ-UE7A8



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-08 11:36:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JX8J5-OQL08-DVCTH-BJZAG-CE3QQ-UE7A8

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/validate>



 BankID Signing  
Bjørn Storm Johansen  
2022-06-07

 BankID Signing  
Rolf Arne Moeskau  
2022-06-07

 BankID Signing  
Kåre Rødningen  
2022-06-07

 BankID Signing  
Stig Eriksen  
2022-06-07

**Årsregnskap 2021  
for  
Eplehagen Eiendomsutvikling AS**

**Foretaksnr. 997433106**

**Utarbeidet av:**  
Amesto Accounthouse Sør AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Sankt Halvards gate 2B  
3015 DRAMMEN  
Organisasjonsnr. 912976904

**amesto**  
AccountHouse



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS



### Resultatregnskap

	Note	2021	
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	740 216	12 300 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>740 216</b>	<b>12 300 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		855	9 081 355
Lønnskostnad	3	1 214 024	1 267 920
Annen driftskostnad	3	193 264	311 897
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 408 143</b>	<b>10 661 171</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(667 927)</b>	<b>1 638 829</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	7 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>7 172</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	7	127 629	0
Annen rentekostnad		163 166	606 954
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 795</b>	<b>606 954</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(290 795)</b>	<b>(599 782)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	6	(958 721)	1 039 047
<b>SUM OVERF. OG DISPONERINGER</b>		<b>(958 721)</b>	<b>1 039 047</b>



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

**Balanse pr. 31.12.2021**



	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Eiendomsprosjekter u/utvikling	4	18 234 339	18 009 188
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 216	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 216</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	714 863	836 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021



	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		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	6	(10 014 409)	(9 055 688)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 014 409)</b>	<b>(9 055 688)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(3 152 839)</b>	<b>(2 194 118)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	6 793 360	6 793 360
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	3 627 629	1 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4,7	9 865 844	9 865 844
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 264 120	1 288 820
Skyldig offentlige avgifter		43 718	127 750
Annen kortsiktig gjeld		547 587	1 164 263
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 855 424</b>	<b>2 580 833</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 142 257</b>	<b>21 040 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 989 418</b>	<b>18 845 919</b>

Fredrikstad, 07 / 06 - 2022

I styret for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

-----  
**Kåre Rødningen**

Styreleder

-----  
**Rolf Arne Moeskau**

Styremedlem

-----  
**Bjørn Storm Johansen**

Daglig leder / Styremedlem

-----  
**Stig Eriksen**

Styremedlem



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021



### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### 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 føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### 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 nyttegjort.

### Note 2 - Bundne bankinnskudd, o.l.

	2021	2020
Skattetrekkinnnskudd pr 31.12.	26 093	92 500

Noter for Eplehagen Eiendomsutvikling AS

Organisasjonsnr. 997433106



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021



### Note 3 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har hatt tilsvarende 1 lønnet årsverk i regnskapsåret. Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, men pga. at alle ansatte har indirekte eierandeler, har de valgt å stå utenfor ordningen.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	1 064 000	1 120 000
Arbeidsgiveravgift	150 024	147 920
<b>Totalt</b>	<b>1 214 024</b>	<b>1 267 920</b>

Ytelser til ledende personer og revisor	2021	2020
Daglig leder	205 000	250 000
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	18 000	31 875
Andre tjenester	0	7 636
Samlet honorar til revisor	18 000	39 511

### Note 4 - Eiendomsprosjekter under utvikling / gjeld / pantsettelse

	2021	2020
Tomter i Råde komm., Gnr.84/Bnr. 196-240 1)	11 172 733	11 172 733
Utvikling eiendom	7 061 606	6 836 455
<b>SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.</b>	<b>18 234 339</b>	<b>18 009 188</b>

1) I løpet av prosjektets levetid har flere av tomtene i dette intervallet av bruksnumre blitt solgt, og er følgelig ikke lenger selskapets eiendom.

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:	2021	2020
Lån Nordea 67140526552	6 793 360	6 793 360
Selgerkreditt BoKlokt P AS	2 020 000	2 020 000
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	3 627 629	1 800 000
Privataksjonlån	7 845 844	7 845 844
<b>SUM langsiktig gjeld:</b>	<b>20 286 833</b>	<b>18 459 204</b>

Pant:	2021	2020
1. pri. Nordea Bank	10 000 000	10 000 000
2. pri. Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat	54 000 000	54 000 000

Hjemmelshaver: BKP AS

Urådighet i favør: Terje Mathisen, Oppgjørsadvokat  
Urådigheten er veket for 1. prioritets panthaver



## Eplehagen Eiendomsutvikling AS

### Noter 2021



#### Note 5 - Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnader	-958 721
<b>Skattbar inntekt</b>	<b>-958 721</b>

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Samlede ordinære skattekostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
- Fremførbart skattemessig underskudd	28 014 408	27 055 686
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>28 014 408</b>	<b>27 055 687</b>
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	28 014 408	27 055 687
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 1.1.	6 861 570	-9 055 688	-2 194 118
-Til/fra årets resultat		-958 721	-958 721
<b>Pr 31.12.</b>	<b>6 861 570</b>	<b>-10 014 409</b>	<b>-3 152 839</b>

#### 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. Selskapet kommer til å forestå utbygging i egen regi av ca. 33 leiligheter på ca. 1400 m2, anslagsvis innen 2024. Dette kommer til å gi betydelige regnskapsmessige resultater, som langt overstiger den negative egenkapitalen.

Videre så står direkte og indirekte aksjonærer for vel 10 mill. av selskapets gjeld, noe som om nødvendig kan konverteres til ny egenkapital.

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



Eplehagen Eiendomsutvikling AS

## Noter 2021



### Note 7 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 686 157 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 6 861 570.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Bodal Eiendomsutvikling AS, Fredrikstad	998 845 858	686 157	100,0 %

### Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Kåre Rødningen	Styreleder	12,5%
Bjørn Storm Johansen	Dgl. leder / styremedlem	12,5%
Stig Eriksen	Styremedlem	12,5%
Rolf Arne Moeskau	Styremedlem	12,5%

### Gjeld til (indirekte) aksjonærer:

Langsiktig gjeld:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld Bodal Eiendomsutvikling A	3 627 629	1 800 000
Langs. gjeld til Bjørn Storm Jo	980 731	980 731
Langs. gjeld til Erik Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Kåre Rødningen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Stig Eriksen	980 731	980 731
Langs. gjeld til Rolf Arne Moes	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tore Lilleby	980 730	980 730
Langs. gjeld til Tomas Gøthberg	980 730	980 730
Langs. gjeld til Stig Gausdal	980 730	980 730
<b>Sum langsiktig gjeld til (indir.) aksjonærer</b>	<b>11 473 473</b>	<b>9 645 844</b>
Rentekostn. langsiktig gjeld:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad Konsern	127 629	0