



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 505 745
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELNES UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mette Heidi Kirksæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		119 917	111 303
Sum kostnader		119 917	111 303
Driftsresultat		-119 917	-111 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4, 5	336 259	336 525
Sum finansinntekter		336 259	336 525
Annen rentekostnad	7	786 450	804 215
Sum finanskostnader		786 450	804 215
Netto finans		-450 191	-467 690
Ordinært resultat før skattekostnad		-570 108	-578 993
Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-570 108	-578 993
Årsresultat		-570 108	-578 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-570 108	-578 993
Sum overføringer og disponeringer		-570 108	-578 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	31 838 689	30 133 455
Sum finansielle anleggsmidler		31 838 689	30 133 455
Sum anleggsmidler		31 838 689	30 133 455
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 441	1 665 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 441	1 665 861
Sum omløpsmidler		1 106 441	1 665 861
SUM EIENDELER		32 945 130	31 799 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10, 11	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	54 750	54 750
Sum innskutt egenkapital		3 054 750	3 054 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-808 269	-238 162
Sum opptjent egenkapital		-808 269	-238 162
Sum egenkapital		2 246 481	2 816 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	20 234 961	18 874 589
Sum annen langsiktig gjeld		30 234 961	28 874 589
Sum langsiktig gjeld		30 234 961	28 874 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	23 161
Leverandørgjeld		463 420	84 709
Betalbar skatt	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		270	270
Sum kortsiktig gjeld		463 690	108 140
Sum gjeld		30 698 651	28 982 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 945 132	31 799 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 529060

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 505 745
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELNES UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mette Heidi Kirksæther
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.07.2021

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: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		119 917	111 303
Sum kostnader		119 917	111 303
Driftsresultat		-119 917	-111 303
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4, 5	336 259	336 525
Sum finansinntekter		336 259	336 525
Annen rentekostnad	7	786 450	804 215
Sum finanskostnader		786 450	804 215
Netto finans		-450 191	-467 690
Ordinært resultat før skattekostnad		-570 108	-578 993
Skattekostnad på ordinært resultat	9	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-570 108	-578 993
Årsresultat		-570 108	-578 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-570 108	-578 993
Sum overføringer og disponeringer		-570 108	-578 993



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5	31 838 689	30 133 455
Sum finansielle anleggsmidler		31 838 689	30 133 455
Sum anleggsmidler		31 838 689	30 133 455
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 441	1 665 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 441	1 665 861
Sum omløpsmidler		1 106 441	1 665 861
SUM EIENDELER		32 945 130	31 799 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10, 11	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	54 750	54 750
Sum innskutt egenkapital		3 054 750	3 054 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-808 269	-238 162
Sum opptjent egenkapital		-808 269	-238 162
Sum egenkapital		2 246 481	2 816 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	8	20 234 961	18 874 589
Sum annen langsiktig gjeld		30 234 961	28 874 589



Sum langsiktig gjeld		30 234 961	28 874 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		0	23 161
Leverandørgjeld		463 420	84 709
Betalbar skatt	9	0	0
Annen kortsiktig gjeld		270	270
Sum kortsiktig gjeld		463 690	108 140
Sum gjeld		30 698 651	28 982 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 945 132	31 799 317



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	3000.00	1000.00	3000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Backe Prosjekt AS	1000.00	33.33%	A-aksjer
Løvenskiold Eiendom AS	1000.00	33.33%	A-aksjer
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	1000.00	33.33%	A-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	3000.00	100.00%

Note
2

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
2

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



21501.00 15000.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	18735.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	41501.00	33735.00

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

9

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

<u>Betalbar skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Endringer i utsatt skattefordel</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Skattekostnad ordinært resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Skattepliktig inntekt

<u>Ordinært resultat før skatt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-570108.00	-578993.00

<u>Permanente forskjeller</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-336000.00	-336000.00

<u>Skattepliktig inntekt</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-906108.00	-914993.00

Betalbar skatt i balansen

<u>Betalbar skatt på årets resultat</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

<u>Sum betalbar skatt i balansen</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	0.00

Note

6

Gjeld

Avsetning for forpliktelser er forkortet til: "Avs.forpl"



Annen langsiktig gjeld er forkortet til: "A.L.gjeld"

Kortsiktig gjeld er forkortet til: "K. gjeld"

<u>Gjeld forfaller etter >5 år</u>	<u>Avs.forpl</u>	<u>A.L.gjeld</u>	<u>K. gjeld</u>
		0.00	

<u>Gjeld sikkerheten gjelder</u>	<u>Avs.forp.</u>	<u>A.L.gjeld</u>	<u>K. gjeld</u>
		10000000.00	

Note

6

Pantstillelser og garantier m.v.

<u>Gjeld til kredittinstitusjoner</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000000.00	10000000.00

Note

Egenkapital

Aksjekapital er forkortet til: "Aksjekap"

Annen innskutt egenkapital er forkortet til: "A.innsk.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	3000000.00	54750.00	

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Aksjekap</u>	<u>Overkurs</u>	<u>A.innsk.EK</u>
	3000000.00	54750.00	

Egenkapital

Opptjent egenkapital er forkortet til: "Opptj.EK"

<u>Egenkap. 31.12. forrige år</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-238162.00		

<u>Årsresultat</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-570108.00		

<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>Opptj.EK</u>	<u>Udekket tap</u>	<u>Sum</u>
	-808269.00		



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elnes Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elnes Utbygging AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 570 108. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund

Pennneo Dokumentnr: SX4L3-IHP5-O3MUP-LEZIC-WHFE4-VBXL5



Revisors beretning - 2020
Elnes Utbygging AS

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 24.06.2021
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: SX4L3-IHP5-O3MUP-LEZIC-WHFE4-VBXL



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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-06-24 15:53:11Z



Penneo Dokumentnr: 5X4L3-llHP5-03MUP-LEZIC-WHFE4-VBXL5

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>



ABBL

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Sandvika, 19.02.21

REGNSKAPSRAPPORT PR. 31.12.2020 FOR ELNES UTBYGGING AS

Resultat

Vedlagt er regnskap pr. 31.12.2020 med et underskudd på kr 570 108.

Annen driftskostnad

Kostnader bokføres på fakturadato. Her bokføres forretningsførsel v/ABBL, revisjonshonorar og bankgebyr.

Renteinntekter

Her føres renteinntekter for driftskonto i Handelsbanken, samt renteinntekter i forbindelse med beregning/modell for opsjonsavtale.

Fordringer

1) Opsjonsavtalen med Arne Elnes (AE), ble signert 28.02.2016. **Opsjonspremien** er verdien av et rentefritt lån til AE på kr 10 000 000. Lånet skal være en del av oppgjøret for kjøpet om det blir kjøp, eller det skal betales tilbake. Partene er uavhengige og prisen for ytelsene er markedsmessige.

Løpetiden på lånet er avhengig av omregulering av området til boligformål, dog maks 16 år. Minimum er ikke avtalt. Omgjøringen må godkjennes av Asker kommune og det tar normalt sett flere år. Basert på makstid og behandlingstid for slike omreguleringer er det i år 2008, antatt at 10 år er beste estimat for løpetid til regnskapsformål. Nåverdien av lånet kr 10 000 000 om 10 år med 5% rente var kr 6 139 133, på dato for låneopptak. Opsjonspremien er kr 3 860 867.

2) Tilleggsavtale med Arne Elnes (AE) ble signert 07.12.2016. Så snart området er disponert som boligområde i Asker kommunes kommuneplan, utvides lånet med ytterligere kr 8 millioner. Kr 5 millioner ble utbetalt 08.12.2016. Kr. 3 millioner + renter 163 046,- ble utbetalt 28.06.2019

1)+2) Opsjonsavtalen og tilleggsavtalen med Arne Elnes er lagt sammen. Alle tre lånebeløpene, kr 10 millioner, kr 5 millioner og kr. 3 millioner + renter er samlet på en

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Postboks 385, 1301 Sandvika | Besøksadresse: Kinoveien 3 A, Sandvika | Tlf. 67 57 40 00 | post@abbl.no | www.abbl.no | Org.nr.: NO 940 007 801 MVA

Transaksjon 09222115557448682644



Signert MJ, BTH, ER, MHK



A·B·B·L

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

regnskapskonto. Det er foretatt en ny nåverdiberegning basert på 5 år (fra og med 01.01.2017) og en rente på 2,5%.

(Tidligere var opsjonsrenten 5,0%. Flere banker tilbyr nå rundt 2,5% på fastrente). Opsjonspremien ble dermed økt fra kr 3 860 867 til kr 5 540 867.

Kr 3 millioner ble utbetalt den 28.06.2019. Lånet på kr 3 millioner renteberegnes tilsvarende (3mnd NIBOR + 1% p.a.), regnet fra signering av tilleggsavtalen og frem til utbetaling av beløpet 30.06.2019.

Opsjonspremien må måles mot verdien av eiendommene som skal overtas. Dersom tiden skulle endre seg må dette hensyntas slik at renteberegningen endres. Ved slutten av perioden forutsettes det at opsjonspremien legges til kjøpesummen på eiendommen.

Når eiendommen er godkjent regulert for boligbebyggelse (detaljregulert), utvides lånet til AE med ytterligere kr 8 millioner. Sluttoppgjøret utbetales først ved opsjonsaksept/erklæring om kjøp når rekkefølgebestemmelsene for vei og skole er frafalt eller oppfylt, dog senest 3 år etter godkjent regulering, dog senest 31. desember 2027.

Når eiendommen er endelig godkjent regulert til boligformål, skal EU i løpet av 4 uker ha en rett til å kjøpe eiendommen til en på forhånd avtalt pris som er minimum kr 30 millioner og maks kr 50 millioner avhengig av utnyttelsesgrad. AE har dessuten, om det blir bygging, rett til å få 5 stk leiligheter til nettoppris inkludert tomt (produksjonspris).

Forprosjektering: Her aktiveres prosjektkostnader for byggeprosjektet.

Arbeidskapital/disponible midler

Disponible midler for selskapet utgjør pr 31.12.2020 642 751,-.

Vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Hilde Raknes Bjerkseter

forretningsfører





ELNES UTBYGGING AS

Resultatregnskap pr. 31.12.20

	Note	31.12.20	31.12.19
Driftskostnader prosjekt			
Driftskostnader	2, 3	119 917	111 303
Driftsunderskudd før finansielle poster		-119 917	-111 303
Renteinntekter	4, 5	336 259	336 525
Rentekostnader	7	-786 450	-804 215
Netto finansposter		-450 191	-467 690
Resultat før skattekostnader		-570 108	-578 993
Skattekostnader	9	0	0
Resultat 31.12.20		-570 108	-578 993
Disponeringer og overføringer			
Til/ fra annen egenkapital	10	-570 108	-578 993
Sum disponeringer		-570 108	-578 993



**ELNES UTBYGGING AS****Balanse pr. 31.12.20**

EIENDELER	Note	31.12.20	31.12.19
<u>Anleggsmidler:</u>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Opsjonspremie	5	5 540 867	5 540 867
Langsiktig fordring	5	17 275 273	16 939 273
Forprosjektering	5	9 022 549	7 653 315
Sum finansielle anleggsmidler		<u>31 838 689</u>	<u>30 133 455</u>
<u>Omløpsmidler:</u>			
Bankinnskudd, kasse og lignende		1 106 441	1 665 861
Sum omløpsmidler		<u>1 106 441</u>	<u>1 665 861</u>
SUM EIENDELER		<u>32 945 132</u>	<u>31 799 316</u>



**ELNES UTBYGGING AS****Balanse pr. 31.12.20**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.20	31.12.19
Egenkapital:			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10,11	3 000 000	3 000 000
Overkursfond	10	54 750	54 750
Sum innskutt egenkapital		<u>3 054 750</u>	<u>3 054 750</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	10	-808 269	-238 162
Sum egenkapital		<u>2 246 481</u>	<u>2 816 588</u>
Gjeld:			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Pantegjeld	6	10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lån fra aksjonærer	8	20 234 961	18 874 589
Sum langsiktig gjeld		<u>30 234 961</u>	<u>28 874 589</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Påløpte renter		0	23 161
Periodisering kostnader		0	0
Leverandørgjeld		463 420	84 709
Annen kortsiktig gjeld		270	270
Årets betalbare skatt	9	0	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>463 690</u>	<u>108 140</u>
Sum gjeld		<u>30 698 651</u>	<u>28 982 729</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>32 945 132</u>	<u>31 799 316</u>

Sandvika 2021

Morten Erling Johannesen
styrets lederErling Rein
styremedlemMette Heidi Kirksæther
daglig lederBjørn Tore Hagness
styremedlem



ELNES UTBYGGING AS

Noter **31.12.20**

Note 1

Regnskapsprinsipper:

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har levetid over 3 år. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives over resterende økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet for år 2020 regnes med 22%, og omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt regnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres ikke. Dette er i henhold til Norsk RegnskapsStandard 8 (NRS 8) God regnskapsskikk for små foretak.

Note 2

Lønn, honorarer mm

REGNSKAP	REGNSKAP
31.12.20	31.12.19

Det er ikke utbetalt honorar til daglig leder eller styret.
Selskapet er ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestpensjon.
Selskapet har ingen ansatte.

Revisor

Revisorhonoraret som er betalt i år 2020 gjelder for både revisjon og teknisk bistand ifm opsjon mm år 2019

Note 3

Driftskostnader

Revisjonshonorar	41 501	33 735
Forretningsførsel	75 676	75 000
Bankgebyr	2 739	2 568
Utgifter v/styret	0	0
Sum driftskostnader	119 917	111 303

Note 4

Renteinntekter

Renteinntekter bank	259	525
Renteinntekter opsjon	336 000	336 000
Sum renteinntekter	336 259	336 525





Note 5

Finansielle anleggsmidler

Opsjonsavtale mellom Arne Elnes (AE) og Elnes Utbygging (EU) AS:

Det foreligger en opsjonsavtale (signert 28.02.2008) der opsjonspremien er verdien av et rentefritt lån fra EU til AE på kr 10 000 000. Lånet vil bli oppgjort ved eventuell kjøp av eiendom. Dersom kjøp ikke finner sted, skal lånesum innfris.

Tilleggsavtale med Arne Elnes (AE)

Det er inngått en tilleggsavtale (signert 07.12.2016), med en utvidelse av lånet med ytterligere kr 8 000 000: Kr 5 mill, ble utbetalt 08.12.2016. Opsjonsavtalene er lagt sammen med en felles opsjonspremie.

Kr 3 000 000 ble utbetalt 28.06.2019. Lånet på kr 3 000 000 renteberegnes tilsvarende (3 mnd NIBOR + 1% p.a.), regnet fra signering av tilleggsavtalen og frem til utbetaling av beløpet 30.06.2019.

	REGNSKAP 31.12.20	REGNSKAP 31.12.19
<i>Opsjonspremie tomt</i>		
Gjelder tomte- og byggeprosjekt med opsjonsavtale til gnr 67, bnr 10 og 552 i Asker kommune		
Finansielle anleggsmidler opsjonspremie tomt	5 540 867	5 540 867
Langsiktig fordring		
Finansielle anleggsmidler langsiktig fordring	17 275 273	16 939 273
<i>Forprosjektering av området</i>		
Finansielle anleggsmidler forprosjektering	9 022 549	7 653 315
Sum finansielle anleggsmidler	31 838 689	30 133 455
Gjelder posjekt på gnr 67, bnr 10 og 552 i Asker kommune		

Note 6

Pantstillelser og garantier og rentekostnader

Langsiktig gjeld som er sikret ved pant og lignende

Gjeldsbrevlån Handelsbanken

Sum pantstillelser og garantier mv.

10 000 000 10 000 000

10 000 000 10 000 000

Gjeld med forfall senere enn 5 år

0 0

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Fordringer

Note 7

Rentekostnader

Rentekostnader lån i Handelsbanken

Rentekostnader ansvarlig lån fra aksjoneærene

Sum rentekostnader

291 489 229 363

494 961 574 852

786 450 804 215

Note 8

	Innbet	Avtalte renter	REGNSKAP	REGNSKAP
Transaksjonskostnader				
Ansvarlig lån				
Ansvarlig lån				
Signert MJ, BTH, ER, MHK				



<u>Ansvarlig lån fra aksjonærer</u>	01.01-31.12.20		<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Backe Prosjekt AS	6 580 000	164 987	6 744 987	6 291 058
Løvenskiold Eiendom AS	6 580 000	164 987	6 744 987	6 292 475
Asker og Bærum boligbyggelag AL	6 580 000	164 987	6 744 987	6 291 058
Sum ansvarlig lån totalt	19 739 999	494 961	20 234 961	18 874 589

Note 9

Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	<u>REGNSKAP</u>	<u>REGNSKAP</u>
	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Resultat før skattekostnader	-570 108	-578 993
Renters neddiskonterings effekt	-336 000	-336 000
Grunnlag betalbar skatt	-906 108	-914 993

Årets betalbare skatt

	0	0
--	----------	----------

Underskudd til fremføring

	-5 488 753	-4 582 645
--	-------------------	-------------------

Note 10

Egenkapital

Endring av egenkapital

Innskutt Aksjekapital	3 000 000	3 000 000
Overkursfond	54 750	54 750
Sum innskutt egenkapital	3 054 750	3 054 750

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01	-238 162	340 831
Resultat	-570 108	-578 993
Sum annen egenkapital 31.12	-808 269	-238 162

Egenkapital 31.12

	2 246 481	2 816 588
--	------------------	------------------

Note 11

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	<u>REGNSKAP</u>	<u>REGNSKAP</u>
	<u>31.12.20</u>	<u>31.12.19</u>
Aksjekapitalen i ELNES UTBYGGING AS	3 000 000	3 000 000

Aksjekapitalen i ELNES UTBYGGING AS pr 31.12 består av følgende aksjeklasser

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balanseført</u>
A-aksjer	3 000	1 000	3 000 000

Eierstruktur

Aksjonærene i ELNES UTBYGGING AS pr 31.12 er:

	<u>A-aksjer</u>	<u>Eier-andel</u>	<u>Stemme andel</u>
Backe Prosjekt AS	1 000	33%	33%
Løvenskiold Eiendom AS	1 000	33%	33%
Asker og Bærum boligbyggelag AL	1 000	33%	33%
Totalt antall aksjer	3 000	100%	100%

Note 12

Transaksjon 09222115557448682644



Signert MJ, BTH, ER, MHK



Hendelser etter balansedagen

Utbrudd av COVID-19 – Koronaviruset

Situasjonen og omfanget av virusutbruddet COVID-19 er uoversiktlig, og vil ha innvirkning på Elnes Utvikling AS sin drift på lik linje med resten av samfunnet.

Selskapet har imidlertid kun én ansatt som ikke mottar lønn. Likviditetsmessig har Elnes Utvikling AS ikke utfordringer med driften i det korte bilde.

I tillegg vil Elnes Utvikling AS tilpasse driften etter rådene fra sentrale myndigheter. Permitteringer benyttes om nødvendig.

Det er også løpende og god dialog med aksjonærer og kredittinstitusjoner og det vil være det i perioden som kommer frem til normalisering av driften.

Det er på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet ikke mulig å estimere de finansielle følgene av hendelsen.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557448682644

Dokument

Årsregnskap 2020 Elnes Utbygging

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2021-06-16 10:33:54 CEST (+0200) av Irene

Nøbben (IN)

Ferdigstilt den 2021-06-18 17:07:35 CEST (+0200)

Initiativtaker

Irene Nøbben (IN)

ABBL

in@abbl.no

+4797160219

Signerende parter

Morten Johannesen (MJ)

MortenE.Johannesen@lovenskiold.no

+4790548549

Signert 2021-06-16 11:19:09 CEST (+0200)

Bjørn Tore Hagness (BTH)

BjornToreHagness@backe.no

+4792894988

Signert 2021-06-18 17:07:35 CEST (+0200)

Erling Rein (ER)

er@abbl.no

+4790085925

Signert 2021-06-16 11:08:57 CEST (+0200)

Mette Heidi Kirksæther (MHK)

mhk@abbl.no

+4793217610

Signert 2021-06-16 10:35:24 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

