



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 505 745
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELNES UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	141 891	145 804
Sum kostnader		141 891	145 804
Driftsresultat		-141 891	-145 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420 626	336 000
Sum finansinntekter		420 626	336 000
Annen rentekostnad		1 291 177	742 273
Sum finanskostnader		1 291 177	742 273
Netto finans		-870 551	-406 273
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 012 442	-552 077
Skattekostnad	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 012 442	-552 077
Årsresultat		-1 012 442	-552 077
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 012 442	-552 077
Totalresultat		-1 012 442	-552 077
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Tilleggsutbytte	3		
Udekket tap	3	-957 692	-552 077
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3	-54 750	
Sum overføringer og disponeringer		-1 012 442	-552 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	4	6 824 867	5 540 867
Andre langsiktige fordringer	4	16 745 455	17 611 273
Forprosjektering	4	12 062 722	9 916 384
Sum finansielle anleggsmidler		35 633 044	33 068 524
Sum anleggsmidler		35 633 044	33 068 524
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		571 022	540 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		571 022	540 547
Sum omløpsmidler		571 022	540 547
SUM EIENDELER		36 204 066	33 609 072
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	3 000 000	3 000 000
Overkurs	3		54 750
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 054 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	2 318 037	1 360 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-2 318 037	-1 360 346
Sum egenkapital		681 963	1 694 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	24 917 923	21 890 760
Sum annen langsiktig gjeld		34 917 923	31 890 760
Sum langsiktig gjeld		34 917 923	31 890 760
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		460 462	23 638
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		143 719	270
Sum kortsiktig gjeld		604 181	23 908
Sum gjeld		35 522 104	31 914 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 204 066	33 609 072



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 353520

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Terje Falstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.04.2023



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	141 891	145 804
Sum kostnader		141 891	145 804
Driftsresultat		-141 891	-145 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420 626	336 000
Sum finansinntekter		420 626	336 000
Annen rentekostnad		1 291 177	742 273
Sum finanskostnader		1 291 177	742 273
Netto finans		-870 551	-406 273
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 012 442	-552 077
Skattekostnad	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 012 442	-552 077
Årsresultat		-1 012 442	-552 077
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 012 442	-552 077
Totalresultat		-1 012 442	-552 077
Overføringer og disponeringer			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Tilleggsutbytte	3		
Udekket tap	3	-957 692	-552 077
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført fra annen egenkapital	3	-54 750	
Sum overføringer og disponeringer		-1 012 442	-552 077



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 4 6 824 867 5 540 867

Andre langsiktige fordringer 4 16 745 455 17 611 273

Forprosjektering 4 12 062 722 9 916 384

Sum finansielle anleggsmidler 35 633 044 33 068 524

Sum anleggsmidler 35 633 044 33 068 524

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 571 022 540 547

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 571 022 540 547

Sum omløpsmidler 571 022 540 547

SUM EIENDELER 36 204 066 33 609 072

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 3 000 000 3 000 000

Overkurs 3 54 750

Sum innskutt egenkapital 3 000 000 3 054 750

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3

Udekket tap 3 2 318 037 1 360 346

Sum opptjent egenkapital -2 318 037 -1 360 346

Sum egenkapital 681 963 1 694 404

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Ansvarlig lånekapital	5	24 917 923	21 890 760
Sum annen langsiktig gjeld		34 917 923	31 890 760
Sum langsiktig gjeld		34 917 923	31 890 760
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		460 462	23 638
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		143 719	270
Sum kortsiktig gjeld		604 181	23 908
Sum gjeld		35 522 104	31 914 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 204 066	33 609 072



Organisasjonsnr: 992 505 745
ELNES UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022 Elnes Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 505 745



Resultatregnskap

Elnes Utbygging AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad	1	141 891	145 804
Sum driftskostnader		141 891	145 804
Driftsresultat		-141 891	-145 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		420 626	336 000
Annen rentekostnad		1 291 177	742 273
Resultat av finansposter		-870 551	-406 273
Resultat før skattekostnad		-1 012 442	-552 077
Skattekostnad	2	0	0
Årsresultat		-1 012 442	-552 077
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	-957 692	-552 077
Overført fra annen egenkapital	3	-54 750	0
Sum overføringer		-1 012 442	-552 077



Balanse

Elnes Utbygging AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Opsjonspremie	4	6 824 867	5 540 867
Andre langsiktige fordringer	4	16 745 455	17 611 273
Forprosjektering	4	12 062 722	9 916 384
Sum finansielle anleggsmidler		35 633 044	33 068 524
Sum anleggsmidler		35 633 044	33 068 524
Omløpsmidler			
Likviditet			
Bankinnskudd		571 022	540 547
Sum likviditet		571 022	540 547
Sum omløpsmidler		571 022	540 547
Sum eiendeler		36 204 066	33 609 072



Balanse

Elnes Utbygging AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	3 000 000	3 000 000
Overkurs	3	0	54 750
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 054 750
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-2 318 037	-1 360 346
Sum opptjent egenkapital		-2 318 037	-1 360 346
Sum egenkapital		681 963	1 694 404
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	5	24 917 923	21 890 760
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 917 923	31 890 760
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		460 462	23 638
Annen kortsiktig gjeld		143 719	270
Sum kortsiktig gjeld		604 181	23 908
Sum gjeld		35 522 104	31 914 668
Sum egenkapital og gjeld		36 204 066	33 609 072

Lysaker, 29.03.2023

Morten Erling Johannesen
Styreleder

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Anita Leirvik North
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



Note 1 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader er relatert til selskaps kostnader. Honoraret til revisor ble i 2022 utgiftsført med totalt kr 41 875 inkl. mva. for lovpålagt revisjon.

Det er ikke betalt honorar til daglig leder eller styret i 2022.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-1 012 442	-552 077
Permanente forskjeller	-418 182	-336 000
Endring i midlertidige forskjeller	-115 294	0
Grunnlag betalbar skatt	-1 545 917	-888 077
Betalbar skatt	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Anlegg under utførelse	115 294	0	-115 294
Sum midlertidige forskjeller	115 294	0	-115 294
Underskudd til fremføring	-6 638 747	-6 376 829	-261 917
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-6 523 453	-6 376 829	-377 211
Utsatt skatt / skattefordel som er balanseført	0	0	0
Utsatt skattefordel som ikke er balanseført	-1 435 160	-1 402 902	-32 257

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%
Skattesats utsatt skatt 2023	22%

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2022	3 000 000	54 750	-1 360 346	1 694 404
Årets resultat		-54 750	-957 692	-1 012 442
Pr. 31.12.2022	3 000 000	0	-2 318 038	681 962

Styret er oppmerksom på at 77% av selskapets aksjekapital er tapt. Selskapets aksjonærer har løpende tilført selskapet likviditet gjennom økt lån fra aksjonærene. Styret vil i løpet av første kvartal 2023 sørge for at selskapets egenkapitalsituasjon er forsvarlig.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000
Aksjonærer:		Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS		1 000	33,3%
Løvenskiold Eiendom AS		1 000	33,3%
Asker og Bærum Boligbyggelag BA		1 000	33,3%
Sum		3 000	100,0%



Note 4 Finansielle anleggsmidler

Opsjonsavtale mellom Arne Eines (AE) og Eines 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 Eines (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.

	2022	2021
Opsjonspremie tomt 1)	6 824 867	5 540 867
Langsiktig fordring	16 745 455	17 611 273
Forprosjektering	12 062 722	9 916 384
Sum finansielle anleggsmidler	35 633 044	33 068 524

1) Gjelder tomte- og byggeprosjekt med opsjonsavtale til gnr 67, bnr 10 og 552 i Asker kommune

Note 5 Ansvarlig lån fra aksjonærer

	2022	2021
Asker og Bærum boligbyggelag AL	8 303 712	7 363 421
Løvenskiold Eiendom AS	8 305 061	7 363 388
Backe Prosjekt AS	8 309 150	7 163 951
Sum ansvarlig lån	24 917 923	21 890 760

Note 6 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Elnes Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elnes Utbygging AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 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>

BDO AS

Henning Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VIL7C-EQQS7-ULJZE-D1YN7-E4LKU-KHJ33



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."

Henning Arne Dalsegg

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 07:54:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VIL7C-EQQS7-UJZE-D1YN7-E4LKU-KHJ33

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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