



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 813 981 432  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENGELSRUDHAGEN S2 AS  
Forretningsadresse: c/o Colliers Asset Management AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### 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: Jørn Bertil Lyshoel  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

### 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, 26.04.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	111 204	218 442
<b>Sum kostnader</b>		<b>111 204</b>	<b>218 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-111 204</b>	<b>-218 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14	63
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14</b>	<b>63</b>
Annen rentekostnad		18 033	260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18 033</b>	<b>260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-18 019</b>	<b>-197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 223</b>	<b>-218 639</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-28 429	-48 100
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-132	
Overført fra overkurs	6	-100 662	-170 539
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	273 599	245 170
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>273 599</b>	<b>245 170</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>273 599</b>	<b>245 170</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3	<b>2 404 190</b>	<b>2 391 690</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		552	552
<b>Sum fordringer</b>		<b>552</b>	<b>552</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		28 445	54 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>28 445</b>	<b>54 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 433 187</b>	<b>2 446 873</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 706 786</b>	<b>2 692 043</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	1 488 140	1 488 140
Overkurs	6		100 662
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 488 140</b>	<b>1 588 802</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	132	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-132</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 488 008</b>	<b>1 588 802</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 188 026	692 226
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 188 026</b>	<b>692 226</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 188 026</b>	<b>692 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 719	405 781
Annen kortsiktig gjeld	7	18 033	5 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 752</b>	<b>411 015</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 218 778</b>	<b>1 103 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 706 786</b>	<b>2 692 043</b>



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
EH S2 AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Lyshoel, Jørn Bertil	14.08.1972	08.03.2021 14:30
EH S2 AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Thygesen, Pål	24.01.1974	08.03.2021 16:30

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: 6qsXqJPlASgOcwrlHXPhqFEb9pMomMDkQcWf8c5Po=



## Årsregnskap 2020

### Engelsrudhagen S2 AS

Org.nr.: 813 981 432

UTARBEIDET AV:



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## Engelsrudhagen S2 AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	111 204	218 442
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>111 204</b>	<b>218 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-111 204</b>	<b>-218 442</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen renteinntekt		14	63
Annen rentekostnad		18 033	260
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-18 019</b>	<b>-197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 223</b>	<b>-218 639</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-28 429	-48 100
<b>Årsresultat</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra overkurs	6	-100 662	-170 539
Overført til udekket tap	6	-132	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-100 794</b>	<b>-170 539</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## Engelsrudhagen S2 AS

## Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	273 599	245 170
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>273 599</b>	<b>245 170</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		<b>273 599</b>	<b>245 170</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varelager	3	2 404 190	2 391 690
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		552	552
<b>Sum fordringer</b>		<b>552</b>	<b>552</b>
Bankinnskudd		28 445	54 631
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 433 187</b>	<b>2 446 873</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 706 786</b>	<b>2 692 043</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



<b>Engelsrudhagen S2 AS</b>		<b>Balanse</b>	
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	1 488 140	1 488 140
Overkurs	6	0	100 662
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 488 140</b>	<b>1 588 802</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-132	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-132</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 488 008</b>	<b>1 588 802</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 188 026	692 226
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 188 026</b>	<b>692 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 719	405 781
Annen kortsiktig gjeld	7	18 033	5 234
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 752</b>	<b>411 015</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 218 778</b>	<b>1 103 241</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 706 786</b>	<b>2 692 043</b>

Oslo, 08.03.2021

\_\_\_\_\_  
Jørn Bertil Lyshoel  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Pål Thygesen  
daglig leder



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Varelager

Tomt anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg er klassifisert som varebeholdning. Prosjekter som er igangsatt for egen regning og risiko uten at det foreligger kontrakter om salg, egenregiprosjekter, er behandlet som tilvirkning for lager. Alle direkte kostnader som påløper balanseføres som varelager. Tomt og utviklingskostnader vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og markedsverdi.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

### Note 2 Lønnskostnader, ytelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er således ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar. Det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styremedlemmer.

Det er i 2020 kostnadsført kr. 23.190 (inkl. MVA) i honorar for leie av daglig leder.

Det er i 2020 kostnadsført kr. 27.500 (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 7.750 (inkl. mva) i annen bistand.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## Engelsrudhagen S2 AS

Noter 2020

### Note 3 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomter	795 788	795 788
Varer i arbeid	1 608 402	1 595 902
Nedskrivninger	0	0
Balanseført verdi pr 31.12.	2 404 190	2 391 690

### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	846 230	1,76	1 488 140

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel/ Stemmeandel
Engelsrudhagen S2 Fond AS		846 230	100,0 %
Totalt antall aksjer		846 230	100,0 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer pr. 31.12.2020	Rolle	Eierandel
Ingvar Straume med nærstående personer *	Styremedlem	25,0 %
Nærstående av Lars Blyverket **	Styremedlem	15,0 %

\* Ingvar Straume med nærstående personer har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S2 AS gjennom selskapet Symphony AS. Symphony AS eier 25% av Engelsrudhagen S2 Fond AS.

\*\* Nærstående av Lars Blyverket har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S2 AS gjennom selskapet Mathea Eiendom AS. Mathea Eiendom AS eier 15% av Engelsrudhagen S2 Fond AS.

Konsernregnskap hvor regnskapspliktige er konsolidert inn er utarbeidet av Toluma Invest AS, Strandveien 20, 1366 Lysaker. Konsernregnskap kan fås ved henvendelse til selskapet.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## Engelsrudhagen S2 AS

Noter 2020

### Note 5 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-28 429	-48 100
<b>Skattekostnad</b>	<b>-28 429</b>	<b>-48 100</b>

Skattesats ved beregning av betalbar skatt

2020 2019

Regnskapsmessig resultat før skatt	-129 223	-218 639
<b>Skattepliktig resultat</b>	<b>-129 223</b>	<b>-218 639</b>

### Midlertidige forskjeller

2020 2019

Underskudd til fremføring	-1 243 634	-1 114 411
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-1 243 634</b>	<b>-1 114 411</b>

<b>Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)</b>	<b>-273 599</b>	<b>-245 170</b>
---	-----------------	-----------------

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse.

2020 2019

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	1 488 140	100 662	0	1 588 802
Årets resultat	0	-100 662	-132	-100 794
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 488 140</b>	<b>0</b>	<b>-132</b>	<b>1 488 008</b>



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## Engelsrudhagen S2 AS

Noter 2020

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern som inngår i posten annen langsiktig gjeld:

Gjeld	2020	2019
Engelsrudhagen S2 Fond AS	-688 026	-692 226
Engelsrudhagen Boligtomt AS	-500 000	0
<b>Sum</b>	<b>-1 188 026</b>	<b>-692 226</b>

Mellomværende med S2 Fond AS er ikke renteberegnet, lånet er avdragsfritt og skal gjøres opp når låntaker har likviditet til å innfri lånet.

Mellomværende med Boligtomt AS renteberegnes med 5 % per år. Lånet er avdragsfritt og skal gjøres opp når låntaker har likviditet til å innfri lånene.

	2020	2019
Renter EH Boligtomt AS	18 033	0

### Note 8 Fortsatt drift/Hendelser etter balansedagen

Som følge av den globale coronavirussituasjonen, er det økt usikkerhet hva gjelder fremtidig verdiutvikling på selskapets investeringer, herunder utviklingen i boligmarkedet, og tilgangen på og kostnaden for byggefinansiering. Styret vurderer at usikkerhet vedrørende verdiutviklingen ikke påvirker forutsetningen for fortsatt drift i selskapet.



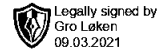
This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: 6qsXqJPKASgOcvrIHXPqnFEB/9pMornMDkQcWf8c5Po=



## revisor1 as

Revisjon & Management for Hire



Til generalforsamlingen i Engelsrudhagen S2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Engelsrudhagen S2 AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 100 794. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 (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.

#### Styret 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 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 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. 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.

Revisor1 AS, Engebretts vei 3, 0275 Oslo  
Mobil: 908 23 082, Org.nr 920 805 566 MVA  
Statsautorisert revisjonsselskap og autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening og Regnskap Norge



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

## 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 09.03.2021  
Revisor1 AS

Gro Løken  
statsautorisert revisor