



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 747 148
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENGELSRUDHAGEN S1 FOND 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: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: AXERA BUSINESS MANAGEMENT AS

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, 02.05.2021





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	585 656	1 114 394
Sum kostnader		585 656	1 114 394
Driftsresultat		-585 656	-1 114 394
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43	126
Sum finansinntekter		43	126
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-7 208 810	26 610 154
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	300 933	176 822
Sum finanskostnader		-6 907 877	26 786 976
Netto finans		6 907 920	-26 786 850
Ordinært resultat før skattekostnad		6 322 264	-27 901 245
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 322 264	-27 901 245
Årsresultat		6 322 264	-27 901 245
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 322 264	-27 901 245
Totalresultat		6 322 264	-27 901 245
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	6 322 264	-21 653 777
Overført fra overkurs	5		-6 247 468
Sum overføringer og disponeringer		6 322 264	-27 901 245



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	9 524 156	2 315 346
Sum finansielle anleggsmidler		9 524 156	2 315 346
Sum anleggsmidler		9 524 156	2 315 346
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		25 254	309 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 254	309 821
Sum omløpsmidler		25 254	309 821
SUM EIENDELER		9 549 410	2 625 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	19 500 000	19 500 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		19 494 430	19 494 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	15 331 513	21 653 777
Sum opptjent egenkapital		-15 331 513	-21 653 777
Sum egenkapital		4 162 917	-2 159 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 177 756	3 876 822
Sum annen langsiktig gjeld		4 177 756	3 876 822
Sum langsiktig gjeld		4 177 756	3 876 822
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 298	146 253
Kortsiktig konserngjeld	6	991 439	761 439
Annen kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		1 208 737	907 692
Sum gjeld		5 386 493	4 784 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 549 410	2 625 167



Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
EH S1 Fond AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Walgren, Atle	03.09.1965	08.03.2021 16:55
EH S1 Fond AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Lyshoel, Jørn Bertil	14.08.1972	08.03.2021 14:51

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: n9i05mHwcNwVfoCPHO7ndT/zlVDLFSNm9VTpz02DA=



Årsregnskap 2020

Engelsrudhagen S1 Fond AS

Org.nr.: 917 747 148

UTARBEIDET AV:



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwclNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	585 656	1 114 394
Sum driftskostnader		585 656	1 114 394
Driftsresultat			
		-585 656	-1 114 394
Finansposter			
Annen renteinntekt		43	126
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	-7 208 810	26 610 154
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	300 933	176 822
Annen rentekostnad		0	0
Resultat av finansposter		6 907 920	-26 786 850
Ordinært resultat før skattekostnad			
		6 322 264	-27 901 245
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Årsresultat		6 322 264	-27 901 245
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	5	6 322 264	0
Overført til udekket tap	5	0	-21 653 777
Overført fra overkurs	5	0	-6 247 468
Sum overføringer		6 322 264	-27 901 245



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIzVDLISNm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	9 524 156	2 315 346
Sum finansielle driftsmidler		9 524 156	2 315 346
Sum anleggsmidler		9 524 156	2 315 346
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		25 254	309 821
Sum omløpsmidler		25 254	309 821
Sum eiendeler		9 549 410	2 625 167



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	19 500 000	19 500 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		19 494 430	19 494 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-15 331 513	-21 653 777
Sum opptjent egenkapital		-15 331 513	-21 653 777
Sum egenkapital		4 162 917	-2 159 347
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 177 756	3 876 822
Sum annen langsiktig gjeld		4 177 756	3 876 822
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		217 298	146 253
Gjeld til konsernselskap	6	991 439	761 439
Annen kortsiktig gjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		1 208 737	907 692
Sum gjeld		5 386 493	4 784 514
Sum egenkapital og gjeld		9 549 410	2 625 167

Oslo, 08.03.2021

Jørn Bertil Lyshoel
styreleder

Atle Walgren
styremedlem



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2020

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.

Investeringer i andre selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet sett under ett ikke overstiger grensen for små foretak.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående.

Mottatt utbytte og overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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 ikke.

Note 2 Lønnskostnader, ytelser/godtgjørelser 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.

Godtgjørelse til revisor

Det er i 2020 kostnadsført kr. 25.125 (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 9.500 (inkl. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2020

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	19 500 000	1	19 500 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.
Selskapet hadde 4 aksjonærer pr. 31.12.2020.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel
Toluma Invest AS		10 800 000	55 %
Symphony AS	Styremedlem	4 500 000	23 %
Mathea Eiendom AS	Styremedlem	2 700 000	14 %
Atle Walgren AS	Styremedlem	1 500 000	8 %
Totalt antall aksjer		19 500 000	100,0 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer pr. 31.12.2020	Rolle	Eierandel/ stemmeandel
Ingvar Straume med nærstående personer **	Styremedlem	23,0 %
Nærstående av Lars Blyverket ***	Styremedlem	14,0 %
Atle Walgren****	Styremedlem	8,0 %

** Ingvar Straume med nærstående personer har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Symphony AS.

*** Nærstående av Lars Blyverket har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Mathea Eiendom AS.

**** Atle Walgren har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Atle Walgren AS.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til konsernspiss, Toluma Invest AS.
Henvendelser angående konsernregnskap rettes til Toluma Invest AS.

Mellomværende med aksjeeier, øvrig langsiktig gjeld	2020	2019
Toluma Invest AS	4 177 756	3 876 822
Sum	4 177 756	3 876 822

Kostnadsførte renter på lån fra aksjeeier utgjør kr. 300.933 i 2020. Lånet er avdragsfritt inntil låntaker har likviditet til å innfri lånet.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2020

Note 4 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 23 %

	2020	2019
Regnskapsmessig resultat før skatt	6 322 264	-27 901 245
Permanente forskjeller	-7 208 810	26 610 154
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig resultat	-886 546	-1 291 091

Midlertidige forskjeller

	2020	2019
Underskudd til fremføring	-5 361 239	-4 474 693
Grunnlag utsatt skatt	-5 361 239	-4 474 693

Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+) -1 179 473 -984 432

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt		Sum
		egenkapital	Udekket tap	
Egenkapital 01.01.	19 500 000	-5 570	-21 653 777	-2 159 347
Årets resultat	-	-	6 322 264	6 322 264
Egenkapital 31.12.	19 500 000	-5 570	-15 331 513	4 162 917



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2020

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

Selskapets navn	Aksje- kapital	Antall aksjer (100%)	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2020	Resultat 2020
Engelsrudhagen S1 AS	1 519 022	358 260	9 524 156	2 533 968	218 623
				2020	2019
Reversering nedskrivning aksjer i datter				-7 208 810	-
Nedskrivning aksjer i datter				-	26 610 154

Ved mottatt ekstern verdivurdering har grunnlaget for den tidligere nedskrivningen falt bort, og nedskrivningen er delvis reversert. Verdivurderingen forsvare balanseført verdi pr. 31.12.2020.

Datterselskapet har sitt forretningskontor i Oslo kommune.

Gjeld:	Engelsrudhagen S1 AS	
	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld	991 439	761 439
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskap	991 439	761 439

Gjeld til datterselskap er ikke renteberegnet, lånet er avdragsfritt frem til selskapet har likviditet til å innfri lånet.

Note 7 Fortsatt drift/Hendelser etter balansedagen

Styret har av forsiktighetshensyn valgt å nedskrive aksjer i datter med kr. 29.367.336 pr. 31.12.2020. I 2020 er imidlertid deler av nedskrivning fra 2019 reversert basert på innhentet takst for datterselskapets tomt, og dette har ført til at selskapets egenkapital er positiv med kr. 4.162.917.

Endringen i verdivurderingen skyldes primært at det ikke er lagt inn noen kostnader da eiendommen er byggeklar, mot 2019 da kostnadsanslaget for byggekostnaden var økt grunnet krevende grunn- og fundamenteringsforhold for prosjektet. Prosjektet har rammetillatelse for bygging, men selskapet vil fortsette å analysere ulike strategier for å redusere byggekostnaden og øke prosjektmarginen før beslutning om igangsettelse foretas. Lån fra aksjonærer står tilbake for andre kreditorer. Styret vurderer det slik at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

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.



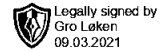
This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: n9i05mHwctNWVrloCPHO7ndTzIVDLISNlm9VTpz02DA=



revisor1 as

Revisjon & Management for Hire



Til generalforsamlingen i Engelsrudhagen S1 Fond AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engelsrudhagen S1 Fond AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 6 322 264. 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 rettvise 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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

Side 2 av 2

Revisor1 AS, Engebrets 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