



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 038 883
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Intunor AS
Sandakerveien 140
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Håkon Malum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.10.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 04.10.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 319 140	15 268 501
Sum inntekter		16 319 140	15 268 501
Kostnader			
Varekostnad	1	5 610 443	7 053 254
Lønnskostnad	2, 3	3 601 519	3 190 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	269 800	0
Annen driftskostnad		8 754 655	1 631 575
Sum kostnader		18 236 416	11 875 610
Driftsresultat		-1 917 276	3 392 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		904 225	553 396
Annen finansinntekt		1 095	6 406 365
Sum finansinntekter		905 320	6 959 761
Nedskrivning av finansielle eiendeler		13 050 342	0
Annen rentekostnad		25 960 679	4 582 454
Annen finanskostnad		3 236 228	1 573 956
Sum finanskostnader		42 247 249	6 156 410
Netto finans		-41 341 929	803 351
Resultat før skattekostnad		-43 259 206	4 196 242
Skattekostnad	5, 6	845 831	-845 831
Årsresultat		-44 105 037	5 042 073
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-38 368 803	0
Annen egenkapital		-5 736 233	5 042 074
Sum overføringer og disponeringer		-44 105 036	5 042 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	0	845 831
Sum immaterielle eiendeler		0	845 831
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	1 079 200	0
Sum varige driftsmidler		1 079 200	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		0	3 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Investeringer i aksjer og andeler		0	9 950 342
Andre langsiktige fordringer	7	410 148	106 193
Sum finansielle anleggsmidler		410 148	13 056 535
Sum anleggsmidler		1 489 348	13 902 366
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1, 8	182 977 873	97 493 223
Sum varer		182 977 873	97 493 223
Fordringer			
Kundefordringer		5 158 907	5 002 506
Andre kortsiktige fordringer		8 309 941	7 163 443
Konsernfordringer		9 090 502	6 847 502
Sum fordringer		22 559 349	19 013 451
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014
Sum omløpsmidler		206 026 303	117 182 688
SUM EIENDELER		207 515 650	131 085 054

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Overkurs	10	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		7 773 790	0
Sum innskutt egenkapital		7 803 790	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	0	5 736 233
Udekket tap	10, 11	38 368 803	0
Sum opptjent egenkapital		-38 368 803	5 736 233

Sum egenkapital

-30 565 013 **5 766 233**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Sum avsetninger for forpliktelser **0** **0**

Annen langsiktig gjeld

Obligasjonslån	8	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	73 595 547	22 650 000
Langsiktig konserngjeld	8	146 250	10 468 397
Ansvarlig lånekapital	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	124 000 860	76 891 500
Sum annen langsiktig gjeld		197 742 657	110 009 897

Sum langsiktig gjeld

197 742 657 **110 009 897**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 13 843 930 5 473 157



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skyldige offentlige avgifter		1 767 680	1 669 250
Kortsiktig konserngjeld		1 828 482	0
Annen kortsiktig gjeld		22 897 914	8 166 516
Sum kortsiktig gjeld		40 338 006	15 308 923
Sum gjeld		238 080 663	125 318 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 515 650	131 085 052



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 751180

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 038 883
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EPLEHAGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Intunor AS
Sandakerveien 140
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Håkon Malum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.10.2024

Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.10.2024



Organisasjonsnr: 920 038 883
EPLEHAGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 319 140	15 268 501
Sum inntekter		16 319 140	15 268 501
Kostnader			
Varekostnad	1	5 610 443	7 053 254
Lønnskostnad	2, 3	3 601 519	3 190 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	269 800	0
Annen driftskostnad		8 754 655	1 631 575
Sum kostnader		18 236 416	11 875 610
Driftsresultat		-1 917 276	3 392 891
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		904 225	553 396
Annen finansinntekt		1 095	6 406 365
Sum finansinntekter		905 320	6 959 761
Nedskrivning av finansielle eiendeler		13 050 342	0
Annen rentekostnad		25 960 679	4 582 454
Annen finanskostnad		3 236 228	1 573 956
Sum finanskostnader		42 247 249	6 156 410
Netto finans		-41 341 929	803 351
Resultat før skattekostnad		-43 259 206	4 196 242
Skattekostnad	5, 6	845 831	-845 831
Årsresultat		-44 105 037	5 042 073
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-38 368 803	0
Annen egenkapital		-5 736 233	5 042 074
Sum overføringer og disponeringer		-44 105 036	5 042 074



Organisasjonsnr: 920 038 883
EPLEHAGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	0	845 831
Sum immaterielle eiendeler		0	845 831
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	1 079 200	0
Sum varige driftsmidler		1 079 200	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern		0	3 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Investeringer i aksjer og andeler		0	9 950 342
Andre langsiktige fordringer	7	410 148	106 193
Sum finansielle anleggsmidler		410 148	13 056 535
Sum anleggsmidler		1 489 348	13 902 366
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1, 8	182 977 873	97 493 223
Sum varer		182 977 873	97 493 223
Fordringer			
Kundefordringer		5 158 907	5 002 506
Andre kortsiktige fordringer		8 309 941	7 163 443
Konsernfordringer		9 090 502	6 847 502
Sum fordringer		22 559 349	19 013 451
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014



Sum omløpsmidler		206 026 303	117 182 688
SUM EIENDELER		207 515 650	131 085 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Overkurs	10	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		7 773 790	0
Sum innskutt egenkapital		7 803 790	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	0	5 736 233
Udekket tap	10, 11	38 368 803	0
Sum opptjent egenkapital		-38 368 803	5 736 233
Sum egenkapital		-30 565 013	5 766 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	8	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	73 595 547	22 650 000
Langsiktig konserngjeld	8	146 250	10 468 397
Ansvarlig lånekapital	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	124 000 860	76 891 500
Sum annen langsiktig gjeld		197 742 657	110 009 897
Sum langsiktig gjeld		197 742 657	110 009 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 843 930	5 473 157
Skyldige offentlige avgifter		1 767 680	1 669 250
Kortsiktig konserngjeld		1 828 482	0
Annen kortsiktig gjeld		22 897 914	8 166 516
Sum kortsiktig gjeld		40 338 006	15 308 923
Sum gjeld		238 080 663	125 318 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 515 650	131 085 052



Organisasjonsnr: 920 038 883
EPLIHAGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdninger Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

11

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja

Eiendomsmarkedet for nybolig har vært utfordrende i 2022 og 2023 med lavere aktivitet og høyere renter. Denne stillstanden har medført at selskapets



verdier har blitt redusert mens gjelden har økt, og totalt er nå eiendelene lavere enn forpliktelsene. Selskapet jobber med å finne løsninger sammen med kreditorene, for å ta ut utviklingspotensialet på prosjektene og få en bærekraftig gjelds- og rentebelastning.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

3.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2950026.00	2776460.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	542375.00	391481.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109118.00	22840.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3601519.00	3190781.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

4

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1349000.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1349000.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	269800.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1079200.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	269800.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler



Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

7

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
410148.00

Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

8

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



160096407.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
154477873.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i
EPLHAGEN EIENDOM AS



Aamo Revisjon AS
Statsautorisert revisor

Rittmesterveien 13
7026 Trondheim

Mobil +47 901 67 902
E-post post@aamorevisjon.no
Internett www.aamorevisjon.no
Org.nr. 988 263 176 MVA

Medlem av Revisorforeningen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eplehagen Eiendom AS** som viser et overskudd på kr 5 042 074. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

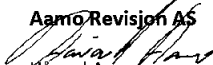
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>

Trondheim, den 06. juli 2023

Aamo Revisjon AS

Håvard Aamo
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for
EPLHAGEN EIENDOM AS
920038883
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 319 140	15 268 501
Sum driftsinntekter		16 319 140	15 268 501
Driftskostnader			
Varekostnad	1	-5 610 443	-7 053 254
Lønnskostnad	2, 3	-3 601 519	-3 190 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-269 800	0
Annen driftskostnad		-8 754 655	-1 631 575
Sum driftskostnader		-18 236 416	-11 875 610
Driftsresultat		-1 917 276	3 392 891
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		904 225	553 396
Annen finansinntekt		1 095	6 406 365
Sum finansinntekter		905 320	6 959 761
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-13 050 342	0
Annen rentekostnad		-25 960 679	-4 582 454
Annen finanskostnad		-3 236 228	-1 573 956
Sum finanskostnader		-42 247 249	-6 156 410
Netto finans		-41 341 929	803 351
Resultat før skattekostnad		-43 259 206	4 196 242
Skattekostnad	5, 6	-845 831	845 831
Årsresultat		-44 105 037	5 042 073
Overføringer			
Annen egenkapital		-5 736 233	5 042 074
Udekket tap		-38 368 803	0
Sum overføringer		-44 105 037	5 042 074



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5, 6	0	845 831
Sum immaterielle eiendeler		0	845 831
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	1 079 200	0
Sum varige driftsmidler		1 079 200	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	3 000 000
Investeringer i aksjer og andeler		0	9 950 342
Andre langsiktige fordringer	7	410 148	106 193
Sum finansielle anleggsmidler		410 148	13 056 535
Sum anleggsmidler		1 489 348	13 902 366
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1, 8	182 977 873	97 493 223
Sum varer		182 977 873	97 493 223
Fordringer			
Kundefordringer		5 158 907	5 002 506
Kortsiktige konsernfordringer		9 090 502	6 847 502
Andre kortsiktige fordringer		8 309 941	7 163 443
Sum fordringer		22 559 349	19 013 451
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 080	676 014
Sum omløpsmidler		206 026 303	117 182 688
SUM EIENDELER		207 515 650	131 085 054



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	30 000	30 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		7 773 790	0
Sum innskutt egenkapital		7 803 790	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	0	5 736 233
Udekket tap	10, 11	-38 368 803	0
Sum opptjent egenkapital		-38 368 803	5 736 233
Sum egenkapital		-30 565 013	5 766 233
Beregnet resultat (ikke bokført)		0	-1
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	73 595 547	22 650 000
Langsiktig konserngjeld	8	146 250	10 468 397
Øvrig langsiktig gjeld	8	124 000 860	76 891 500
Sum annen langsiktig gjeld		197 742 657	110 009 897
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 843 930	5 473 157
Skyldige offentlige avgifter		1 767 680	1 669 250
Kortsiktig konserngjeld		1 828 482	0
Annen kortsiktig gjeld		22 897 914	8 166 516
Sum kortsiktig gjeld		40 338 006	15 308 923
Sum gjeld		238 080 663	125 318 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 515 650	131 085 052

Oslo, 01.10.2024

Per Håkon Malum
styrets leder / daglig leder



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Note 1 - Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning, herunder tomter	182 977 873	97 493 223
Sum Varelager	182 977 873	97 493 223

Varekostnad	2023	2022
Nedskrivning til virkelige verdier	4 995 963	0
Sum Varekostnad vurdert til virkelige verdier	4 995 963	0

Av samlet varelagerverdi for Eplehagen Eiendom AS pr. 31.12.2023 er kr. 182 977 873 vurdert til anskaffelseskost, men kr. 4 995 963 er nedskrevet til virkelig verdi.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	2 950 026	2 776 460
Arbeidsgiveravgift	542 375	391 481
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	109 118	22 840
Sum	3 601 519	3 190 781

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	1 349 000
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 349 000
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-269 800
Balanseført verdi per 31.12.	1 079 200
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	269 800

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	845 831	-845 831
Skattekostnad	845 831	-845 831
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-43 259 206	4 196 243
Permanente forskjeller	15 420 073	-6 357 765
+/- Endring i midlertidige forskjeller	23 227 752	89 041
Skattepliktig inntekt	-4 611 381	-2 072 481



EPLEHAGEN EIENDOM AS
920 038 883

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-37 569	-30 055	-7 514
Omløpsmidler	0	-1 735 266	1 735 266
Fremførbart underskudd	-3 807 119	-8 418 500	4 611 381
Andre forskjeller	0	-21 500 000	21 500 000
Netto forskjeller	-3 844 688	-31 683 821	27 839 133
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	31 683 821	-31 683 821
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-3 844 688	0	-3 844 688
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	-845 831	0	-845 831

Note 7 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	410 148
---	---------

Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	160 096 407
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	154 477 873
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	20 000	1,5	30 000

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke reg. kapital for høyelse	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	0	5 736 233	0	5 766 233
Årsresultat	0	0	-5 736 233	-38 368 803	-44 105 037
Andre endringer	0	7 773 790	0	0	7 773 790
Egenkapital 31.12.2023	30 000	7 773 790	0	-38 368 803	-30 565 013

Mer om egenkapital

Andre endringer består av ikke-registrert kapitalfor høyelse

Note 11 - Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.



EPLHAGEN EIENDOM AS

920 038 883

Eiendomsmarkedet for nybolig har vært utfordrende i 2022 og 2023 med lavere aktivitet og høyere renter. Denne stillstanden har medført at selskapets verdier har blitt redusert mens gjelden har økt, og totalt er nå eiendelene lavere enn forpliktelsene. Selskapet jobber med å finne løsninger sammen med kreditorene, for å ta ut utviklingspotensialet på prosjektene og få en bærekraftig gjelds- og rentebelastning.