



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 385 542
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKEDSMO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Elvegata 54
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Pål Sindre Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 031 965	1 455 953
Sum inntekter		2 031 965	1 455 953
Kostnader			
Andre driftskostnader	4, 6	665 136	400 029
Sum kostnader		665 136	400 029
Driftsresultat		1 366 829	1 055 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 375	490 513
Sum finansinntekter		29 375	490 513
Annen rentekostnad		852 152	932 189
Andre finanskostnader		1 754	1 106
Sum finanskostnader		853 906	933 294
Netto finans		-824 531	-442 782
Ordinært resultat før skattekostnad		542 298	613 142
Skattekostnad		119 138	135 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		423 160	477 912
Årsresultat		423 160	477 912
Årsresultat etter minoritetsinteresser		423 160	477 912
Totalresultat		423 160	477 912
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		423 160	477 912
Sum overføringer og disponeringer		423 160	477 912



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	30 522 966	30 522 966
Andre aksjer		4 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 526 966	30 522 966
Sum anleggsmidler		30 526 966	30 522 966
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	52 257 897	52 159 584
Fordringer			
Kundefordringer		54 000	
Fordring på konsernselskaper	6		
Andre kortsiktige fordringer		55 773	386 188
Sum fordringer		109 773	386 188
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		5 102 676	5 375 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 102 676	5 375 502
Sum omløpsmidler		57 470 346	57 921 274
SUM EIENDELER		87 997 312	88 444 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 10	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	62 545 608	62 122 448
Sum opptjent egenkapital		62 545 608	62 122 448
Sum egenkapital		62 745 608	62 322 448
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 027 755	25 816 081
Langsiktig konserngjeld	6		80 000
Øvrig langsiktig gjeld	6		20 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 027 755	25 916 081
Sum langsiktig gjeld		25 027 755	25 916 081
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 033	10 593
Betalbar skatt		119 138	135 230
Annen kortsiktig gjeld		62 778	59 887
Sum kortsiktig gjeld		223 949	205 710
Sum gjeld		25 251 704	26 121 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 997 312	88 444 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 486486

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 385 542
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKEDSMO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Romeriksgata 25
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Pål Sindre Amundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 896 385 542
SKEDSMO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 031 965	1 455 953
Sum inntekter		2 031 965	1 455 953
Kostnader			
Andre driftskostnader	4, 6	665 136	400 029
Sum kostnader		665 136	400 029
Driftsresultat		1 366 829	1 055 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 375	490 513
Sum finansinntekter		29 375	490 513
Annen rentekostnad		852 152	932 189
Andre finanskostnader		1 754	1 106
Sum finanskostnader		853 906	933 294
Netto finans		-824 531	-442 782
Ordinært resultat før skattekostnad		542 298	613 142
Skattekostnad		119 138	135 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		423 160	477 912
Årsresultat		423 160	477 912
Årsresultat etter minoritetsinteresser		423 160	477 912
Totalresultat		423 160	477 912
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		423 160	477 912
Sum overføringer og disponeringer		423 160	477 912



Organisasjonsnr: 896 385 542
SKEDSMO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 7		30 522 966	30 522 966
Andre aksjer		4 000	
Sum finansielle anleggsmidler		30 526 966	30 522 966
Sum anleggsmidler		30 526 966	30 522 966
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 9	52 257 897	52 159 584
Fordringer			
Kundefordringer		54 000	
Fordring på konsernselskaper	6		
Andre kortsiktige fordringer		55 773	386 188
Sum fordringer		109 773	386 188
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		5 102 676	5 375 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 102 676	5 375 502
Sum omløpsmidler		57 470 346	57 921 274
SUM EIENDELER		87 997 312	88 444 240
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 10	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	62 545 608	62 122 448
Sum opptjent egenkapital		62 545 608	62 122 448
Sum egenkapital		62 745 608	62 322 448



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	25 027 755	25 816 081
Langsiktig konserngjeld	6		80 000
Øvrig langsiktig gjeld	6		20 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 027 755	25 916 081
Sum langsiktig gjeld		25 027 755	25 916 081
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 033	10 593
Betalbar skatt		119 138	135 230
Annen kortsiktig gjeld		62 778	59 887
Sum kortsiktig gjeld		223 949	205 710
Sum gjeld		25 251 704	26 121 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 997 312	88 444 240



Organisasjonsnr: 896 385 542
SKEDSMO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Skedsmo Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skedsmo Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 423 160. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (styret og daglig leder) 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 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.

 **Revisorgruppen**
Assosiert medlem

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2021
Skedsmo Eiendom AS

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

Strømmen, 16. juni 2022
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.06.2022 15.47.24

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2021 Skedsmo Eiendom AS

Org.nr.: 896 385 542



Skedsmo Eiendom AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Leieinntekter		2 031 965	1 455 953
Sum driftsinntekter		2 031 965	1 455 953
Driftskostnader			
Andre driftskostnader	4, 6	665 136	400 029
Sum driftskostnader		665 136	400 029
Driftsresultat		1 366 829	1 055 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		29 375	490 513
Rentekostnader		852 152	932 189
Andre finanskostnader		1 754	1 106
Resultat av finansposter		-824 531	-442 782
Ordinært resultat før skattekostnad		542 298	613 142
Skattekostnad		119 138	135 230
Årets resultat		423 160	477 912
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		423 160	477 912
Sum overføringer		423 160	477 912

Organisasjonsnummer 896 385 542



Skedsmo Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Aksjer i datterselskap	7	30 522 966	30 522 966
Andre aksjer		4 000	0
Sum anleggsmidler		30 526 966	30 522 966
Omløpsmidler			
Varelager	8, 9	52 257 897	52 159 584
Kundefordringer		54 000	0
Andre kortsiktige fordringer		55 773	386 188
Bankinnskudd og kontanter		5 102 676	5 375 502
Sum omløpsmidler		57 470 346	57 921 274
Sum eiendeler		87 997 312	88 444 240
Organisasjonsnummer 896 385 542			



Skedsmo Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 10	200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	<u>62 545 608</u>	<u>62 122 448</u>
Sum egenkapital		<u>62 745 608</u>	<u>62 322 448</u>
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	9	25 027 755	25 816 081
Langsiktig gjeld til konsern	6	0	80 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	20 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 027 755</u>	<u>25 916 081</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 033	10 593
Betalbar skatt		119 138	135 230
Annen kortsiktig gjeld		<u>62 778</u>	<u>59 887</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>223 949</u>	<u>205 710</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>87 997 312</u>	<u>88 444 240</u>
Lillestrøm, 30.05.2022			
<hr/> Pål Sindre Amundsen Styreleder		<hr/> Torstein Dahl Daglig leder	
Organisasjonsnummer 896 385 542			



Skedsmo Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de poster hvor det foreligger valgadgang. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Trehusgruppen AS, org.nr. 989 067 052.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år fra utstedelsestidspunktet. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

Øvrige omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter periodiseres over leieperioden.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Ved beregning av utsatt skatt gjøres det fradrag for eventuelle fremførbare underskudd.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

NOTE 2 AKSJER, AKSJEEIERE

Selskapet aksjekapital består av 200 aksjer à kr 1 000.

Selskapets aksjonærer er:	Antall aksjer
Trehusgruppen AS	160
Teien AS	40

Eier av Trehusgruppen AS er styreleder i Skedsmo Eiendom AS
Eier av Teien AS er daglig leder i Skedsmo Eiendom AS.

NOTE 3 ANTALL ANSATTE

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

NOTE 4 YTELSE TIL LEDENDE PERSONER M.V.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021. Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder.

Honorar til revisor er i 2021 kostnadsført med kr 24 375 for revisjon og kr 31 700 for annen bistand. Beløpene er inkludert merverdiavgift.



Skedsmo Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 5 TJENESTEPENSJONSORDNING

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 6 NÆRSTÅENDE PARTER

Lån	2021	2020
Lån fra Teien AS	0	20 000
Lån fra Trehusgruppen AS	0	80 000
	<u>0</u>	<u>100 000</u>

Det er ikke bokført renter på mellomværende i 2021.

Selskapet har leid tomteområde fra nærstående for kr 144 000 i 2021.

NOTE 7 AKSJER I DATTERSELSKAP

Selskapet hadde pr.31.12 følgende aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap:

Selskap	Eierandel	Bokført verdi	Årets resultat	Egenkapital
Nedre Romerike AS	100 %	30 522 966	-211 991	51 781 912

NOTE 8 VARELAGER

Varelager består av eiendom som skal reguleres og utvikles for salg. Eiendommene er bokført til kostpris.

NOTE 9 PANT

Gjeld sikret ved pant	2021	2020
Pantelån	25 027 755	25 816 081
Sum	<u>25 027 755</u>	<u>25 816 081</u>

Balanseført verdi av pantesikrede eiendeler :	2021	2020
Varelager	52 257 897	52 159 584
Sum	<u>52 257 897</u>	<u>52 159 584</u>

NOTE 10 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen EK	Sum EK
Inng. balanse	200 000	62 122 448	62 322 448
Årets resultat	0	423 160	423 160
Utg. balanse	<u>200 000</u>	<u>62 545 608</u>	<u>62 745 608</u>



Elektronisk signatur

Signert av

Dahl, Torstein

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

13.06.2022 16.01.43

Amundsen, Pål Sindre

Norwegian BankID

16.06.2022 12.25.40

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.