



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 516 328
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENGENE BOLIG AS
Forretningsadresse: Bragernes torg 8
3017 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Tove Auset
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 11.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	318 304	
Sum inntekter		318 304	
Kostnader			
Varekostnad		64 855	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3, 8	160 632	
Sum kostnader		225 487	
Driftsresultat		92 817	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 952	
Sum finansinntekter		2 952	
Annen rentekostnad		347 302	
Sum finanskostnader		347 302	
Netto finans		-344 350	
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 533	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 533	0
Årsresultat		-251 533	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-251 533	
Totalresultat		-251 533	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5, 5	-251 533	
Overføringer til/fra annen egenkapital	5, 5		
Sum overføringer og disponeringer		-251 533	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	13 370 025	
Sum varige driftsmidler		13 370 025	
Sum anleggsmidler		13 370 025	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 8	874 724	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 091	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 091	
Sum omløpsmidler		2 027 815	0
SUM EIENDELER		15 397 839	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	2 600 000	
Overkurs	5	2 491 618	
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		5 091 618	
Opptjent egenkapital			
Fond	5		
Annen egenkapital	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Udekket tap	5	251 533	
Sum opptjent egenkapital		-251 533	
Sum egenkapital		4 840 085	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		10 500 000	
Sum langsiktig gjeld		10 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 754	
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		40 000	
Sum kortsiktig gjeld		57 754	
Sum gjeld		10 557 754	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 397 839	0
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



2017_Årsregnskap_Engene Bolig AS.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Spiten, Iver	BANKID_MOBILE	2018-03-12 15:14
Bremer, Knut	BANKID	2018-03-12 16:38
Lien, Nils Thomas	BANKID	2018-03-13 12:32
Hougen, Peter	BANKID_MOBILE	2018-03-19 13:23
Arnstorp, Håkon	BANKID_MOBILE	2018-03-19 13:45
Torgersen, Fredrik Rustan	BANKID	2018-03-20 20:48

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.

Document ID
4121 1204A0982640358303F418D42E87A165

THE SIGNED FILE(S) IS/ARE THE ONLY ONE(S) IN THIS PACKAGE



RESULTATREGNSKAP

ENGENE BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017
Annen driftsinntekt	1	318 304
Sum driftsinntekter		318 304
Administrasjonskostnad		-64 855
Annen driftskostnad	3, 8	-160 632
Sum driftskostnader		-225 487
Driftsresultat		92 817
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt		2 952
Annen rentekostnad		-347 302
Resultat av finansposter		-344 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-251 533
Ordinært resultat		-251 533
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER		
Årsresultat		-251 533
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap	5	-251 533
Sum overføringer		-251 533

ENGENE BOLIG AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A99C645362635F-C19542031138



BALANSE

ENGENE BOLIG AS

EIENDELER	Note	2017
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	13 370 025
Sum varige driftsmidler		13 370 025
Sum anleggsmidler		13 370 025
OMLØPSMIDLER		
Anlegg under utførelse	2, 8	874 724
Sum anlegg under utførelse		874 724
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 153 091
Sum omløpsmidler		2 027 815
Sum eiendeler		15 397 840

ENGENE BOLIG AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A99C64636835F-C-195420301138



BALANSE		
ENGENE BOLIG AS		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	4, 5	2 600 000
Overkurs	5	2 491 618
Sum innskutt egenkapital		5 091 618
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Udekket tap	5	-251 533
Sum opptjent egenkapital		-251 533
Sum egenkapital		4 840 085
GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	10 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 500 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		17 754
Annen kortsiktig gjeld		40 000
Sum kortsiktig gjeld		57 754
Sum gjeld		10 557 754
Sum egenkapital og gjeld		16 397 839

Drammen, 14.02.2018
Styret i Engene Bolig AS

Nils Thomas Lien
styreleder

Peter Hougen
styremedlem

Fredrik Torgersen
styremedlem

Iver Spiten
styremedlem

Knut Bremer
styremedlem

Håkon Arnstorp
daglig leder

ENGENE BOLIG AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A99C645362635F-C-18542031138



Engene Bolig AS

Noter til regnskap 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Husleieinntekter

Leieinntekter fra boligeiendommer inntektsføres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% / 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0
Tilgang	874 724	13 370 025	14 244 748
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	874 724	13 370 025	14 244 748
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12	874 724	13 370 025	14 244 748

Årets avskrivninger Avskrives ikke Avskrives ikke

Tomt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

ENGENE BOLIG AS

SIDE 5



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A99C64636835F-C18542031136



Engene Bolig AS

Noter til regnskap 2017

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet forvaltes av Pilares Eiendom AS som eier 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2017
Lovpålagt revisjon	8 750
Andre tjenester	5 625
Sum godtgjørelse til revisor	14 375

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 2 600 000 består av 26 000 aksjer à NOK 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendoms AS	26 000	100%
Sum	26 000	100%

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder:

Navn	Verv	Eiermåte	Antall aksjer
Nils Thomas Lien	Styrefører	Indirekte	3 020
Fredrik Torgersen	Styremedlem	Indirekte	2 996
Peter Hougen	Styremedlem	Indirekte	2 996
Iver Spiten	Styremedlem	Indirekte	1 167
Knut Bremer	Styremedlem	Indirekte	2 167
Håkon Arnstorp	Daglig leder	Indirekte	2 167

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	0	0	0	0	0
Stiftelse 16.01.2017	100 000	0	-8 382	0	91 618
Årets resultat	0	0	0	-251 533	-251 533
Gjeldskonvertering	2 500 000	2 500 000	0	0	5 000 000
Overført annen innskutt	0	-8 382	8 382	0	0
Pr. 31.12	2 600 000	2 491 618	0	-251 533	4 840 085

ENGENE BOLIG AS

SIDE 6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A29C646362635F-C1265420301138



Engene Bolig AS

Noter til regnskap 2017

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-251 533	0
Permanente forskjeller	-8 382	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-259 915	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-259 915	0	259 915
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	259 915	0	-259 915
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 7 Pantstillelser og garantier

	2017
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	10 500 000
Sum	10 500 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	
Grunnarealer	13 370 025
Sum	13 370 025

ENGENE BOLIG AS

SIDE 7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A99C64636835F-C-18542031138



Engene Bolig AS

Noter til regnskap 2017

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Villkårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

ENGENE BOLIG AS

SIDE 8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
ACF-1704A29C64636835F-C1295428331138



BDO AS
Kniveveien 31
3036 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Engene Bolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engene Bolig AS årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 International Standards on Auditing (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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Uttalelse om øvrige 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.

BDO AS

Anders Nordahl
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: C6YUM-MMZV7-DEF7G-0NWH-5SEBP-CEPIX

Uavhengig revisors beretning 2017 Engene Botig AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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."

Anders Nordahl

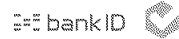
Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.241.209

2018-03-23 10:18:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: C6YUIM-6MMZV7-DEF7G-6NWH-55FBP-QEPHX

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/validate>