



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	995 733 617
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIKELUNDEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Perlemorveien 3 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Tollefsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.04.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		593 792	65 364 043
Annen driftsinntekt		0	5 170 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>593 792</b>	<b>70 534 043</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	50 920 945
Varekostnad		3 451 993	3 651 771
Lønnskostnad		1 000 969	899 197
Avskrivning av driftsmidler		38 300	69 100
Annen Driftskostnad		1 238 307	3 709 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 729 569</b>	<b>59 250 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 135 777</b>	<b>11 283 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 417 990	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 151	0
Annen renteinntekt		25 918	252 544
Annen finansinntekt		24 995	33 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 513 054</b>	<b>285 937</b>
Annen rentekostnad		918 360	1 460 413
Annen finanskostnad		48 902	44 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>967 262</b>	<b>1 505 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>545 792</b>	<b>-1 219 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>10 064 147</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			912 567
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 589 985	9 151 580
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 100	20 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>199 527</b>	<b>237 827</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern		3 184 924	4 218 017
Andre fordringer		26 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 643 871</b>	<b>4 697 895</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 843 398</b>	<b>4 935 722</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		22 570 657	10 020 911
<b>Sum varer</b>		<b>22 570 657</b>	<b>10 020 911</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		195 342	443 925
Andre fordringer		1 447 602	577 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 642 944</b>	<b>1 021 607</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 168 486	17 540 500
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 168 486</b>	<b>17 540 500</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 382 087</b>	<b>28 583 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 225 485</b>	<b>33 518 740</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 347 239	16 937 225
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 347 239</b>	<b>16 937 225</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 447 239</b>	<b>17 037 225</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		7 643 789	10 998 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 643 789</b>	<b>10 998 381</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 643 789</b>	<b>10 998 381</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 850 363	0
Leverandørgjeld		742 237	2 289 813
Betalbar skatt		0	912 567
Skyldige offentlige avgifter		129 152	206 174
Annen kortsiktig gjeld		1 412 705	2 074 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 134 457</b>	<b>5 483 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 778 246</b>	<b>16 481 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 225 485</b>	<b>33 518 739</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 119 931	121 924 976
Annen driftsinntekt		0	5 170 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 119 931</b>	<b>127 094 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		29 011 124	76 470 356
Varekostnad		24 675 065	26 516 220
Lønnskostnad		1 000 969	899 877
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 282	87 835
Annen driftskostnad		5 105 569	7 417 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 841 009</b>	<b>111 392 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 721 078</b>	<b>15 702 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 990	82 084
Annen finansinntekt		41 432	134 145
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 422</b>	<b>216 229</b>
Annen rentekostnad		2 159 245	3 238 661
Annen finanskostnad		202 830	67 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 362 075</b>	<b>3 306 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 307 653</b>	<b>-3 089 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 028 731</b>	<b>12 613 030</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		152 913	1 440 965
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>
Minoritetsinteresser		-108 927	121 929
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 072 717</b>	<b>11 050 136</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg		191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 863	32 045
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>201 290</b>	<b>249 572</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		86 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>86 947</b>	<b>47 878</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>288 237</b>	<b>297 450</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		48 721 781	41 787 488
<b>Sum varer</b>		<b>48 721 781</b>	<b>41 787 488</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		157 305	383 016
Andre fordringer		89 612	81 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>246 917</b>	<b>464 698</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 350 393	21 900 799
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 350 393</b>	<b>21 900 799</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>53 319 091</b>	<b>64 152 985</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 607 328</b>	<b>64 450 435</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 356 175	17 428 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 356 175</b>	<b>17 428 893</b>
Minoritetsinteresser		190 208	299 135
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 646 383</b>	<b>17 828 028</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 127 521	1 278 288
Øvrig langsiktig gjeld		7 643 789	10 998 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 771 310</b>	<b>12 276 667</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 771 310</b>	<b>12 276 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 634 148	21 181 097
Leverandørgjeld		3 590 343	6 559 671
Betalbar skatt		152 913	1 440 965
Skyldige offentlige avgifter		129 152	206 174
Annen kortsiktig gjeld		4 683 079	4 957 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 189 635</b>	<b>34 345 741</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 960 945</b>	<b>46 622 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 607 328</b>	<b>64 450 436</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496068

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 733 617  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIKELUNDEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Perlemorveien 3  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Tollefsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		593 792	65 364 043
Annen driftsinntekt		0	5 170 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>593 792</b>	<b>70 534 043</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		0	50 920 945
Varekostnad		3 451 993	3 651 771
Lønnskostnad		1 000 969	899 197
Avskrivning av driftsmidler		38 300	69 100
Annen Driftskostnad		1 238 307	3 709 613
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 729 569</b>	<b>59 250 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 135 777</b>	<b>11 283 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 417 990	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 151	0
Annen renteinntekt		25 918	252 544
Annen finansinntekt		24 995	33 393
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 513 054</b>	<b>285 937</b>
Annen rentekostnad		918 360	1 460 413
Annen finanskostnad		48 902	44 794
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>967 262</b>	<b>1 505 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>545 792</b>	<b>-1 219 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>10 064 147</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 589 985	9 151 580
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 589 985</b>	<b>9 151 580</b>





Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg		191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 100	20 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>199 527</b>	<b>237 827</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern		3 184 924	4 218 017
Andre fordringer		26 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 643 871</b>	<b>4 697 895</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 843 398</b>	<b>4 935 722</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer		22 570 657	10 020 911
<b>Sum varer</b>		<b>22 570 657</b>	<b>10 020 911</b>

##### Fordringer

Kundefordringer		195 342	443 925
Andre fordringer		1 447 602	577 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 642 944</b>	<b>1 021 607</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 168 486	17 540 500
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 168 486</b>	<b>17 540 500</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 382 087</b>	<b>28 583 018</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 225 485</b>	<b>33 518 740</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	12 347 239	16 937 225
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12 347 239</b>	<b>16 937 225</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 447 239</b>	<b>17 037 225</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	7 643 789	10 998 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 643 789</b>	<b>10 998 381</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 643 789</b>	<b>10 998 381</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 850 363	0
Leverandørgjeld	742 237	2 289 813
Betalbar skatt	0	912 567
Skyldige offentlige		
avgifter	129 152	206 174
Annen kortsiktig gjeld	1 412 705	2 074 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>10 134 457</b>	<b>5 483 133</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 778 246</b>	<b>16 481 514</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 225 485</b>	<b>33 518 739</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 119 931	121 924 976
Annen driftsinntekt		0	5 170 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>57 119 931</b>	<b>127 094 976</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		29 011 124	76 470 356
Varekostnad		24 675 065	26 516 220
Lønnskostnad		1 000 969	899 877
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 282	87 835
Annen driftskostnad		5 105 569	7 417 872
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 841 009</b>	<b>111 392 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 721 078</b>	<b>15 702 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 990	82 084
Annen finansinntekt		41 432	134 145
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 422</b>	<b>216 229</b>
Annen rentekostnad		2 159 245	3 238 661
Annen finanskostnad		202 830	67 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 362 075</b>	<b>3 306 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 307 653</b>	<b>-3 089 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>		<b>-5 028 731</b>	<b>12 613 030</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		152 913	1 440 965
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>
Minoritetsinteresser		-108 927	121 929
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 072 717</b>	<b>11 050 136</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Maskiner og anlegg	191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9 863	32 045
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>201 290</b>	<b>249 572</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	86 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>86 947</b>	<b>47 878</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>288 237</b>	<b>297 450</b>
--------------------------	----------------	----------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Varer	48 721 781	41 787 488
<b>Sum varer</b>	<b>48 721 781</b>	<b>41 787 488</b>

#### Fordringer

Kundefordringer	157 305	383 016
Andre fordringer	89 612	81 682
<b>Sum fordringer</b>	<b>246 917</b>	<b>464 698</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 350 393	21 900 799
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>4 350 393</b>	<b>21 900 799</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>53 319 091</b>	<b>64 152 985</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>53 607 328</b>	<b>64 450 435</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	12 356 175	17 428 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>12 356 175</b>	<b>17 428 893</b>
Minoritetsinteresser	190 208	299 135
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 646 383</b>	<b>17 828 028</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 127 521	1 278 288
Øvrig langsiktig gjeld	7 643 789	10 998 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 771 310</b>	<b>12 276 667</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 771 310</b>	<b>12 276 667</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 634 148	21 181 097
Leverandørgjeld	3 590 343	6 559 671
Betalbar skatt	152 913	1 440 965
Skyldige offentlige avgifter	129 152	206 174
Annen kortsiktig gjeld	4 683 079	4 957 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 189 635</b>	<b>34 345 741</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 960 945</b>	<b>46 622 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 607 328</b>	<b>64 450 436</b>



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

**Note**

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

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>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 995 733 617  
EIKELUNDEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Eikelunden Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikelunden Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 4 589 986 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 5 181 644.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Side 1 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081  
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



# revisjon

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## 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 og konsernets 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Fredrikstad, 22. mai 2023  
Re-visjon AS

*Einar Beck Dypedahl*

Einar Beck Dypedahl  
statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081  
[www.re-visjon.no](http://www.re-visjon.no)

Medlem av Revisorforeningen



Eikelunden Eiendom AS

---

**EIKELUNDEN**

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap og konsernregnskap
- Årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter
  
- Revisjonsberetning



## Eikelunden Eiendom AS

# Eikelunden Eiendom AS

## Årsberetning 2022

### Virksomhetens art

Eikelunden Eiendom AS er et eiendoms- og investeringsselskap med kontoradresse i Fredrikstad kommune. Selskapet driver med utvikling og salg av boligeiendommer og investeringer i andre selskaper som også driver med boligutvikling.

Eikelunden Eiendom AS er morselskapet i konsernet for Brunsbykollen Utvikling AS (100%), Ringstadåsen Utvikling AS (100%), og Trondalen Utvikling AS (66,66%).

Datterselskapenes virksomhet omfatter utvikling og salg av boligeiendommer. Selskapenes virksomhet er lokalisert i Fredrikstad kommune.

### Morselskapets årsresultat foreslås disponert slik:

Årsresultat:	-4 589 986
Overført fra annen egenkapital:	-4 589 986
Sum disponert:	-4 589 986

### Konsernregnskap er utarbeidet og viser som følger:

Konsernets salgsinntekter:	57 119 931
Konsernets årsresultat:	-5 181 644
Konsernets egenkapital:	12 646 383

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og den økonomiske stillingen ved årsskifte. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

### Kontantstrømoppstilling

Resultat fra operasjonelle aktiviteter for morselskapet har ett større avvik mot selskapets driftsresultat som i hovedsak er grunnet endringer i varelager. Øvrige elementer i morselskapets kontantstrøm er i all hovedsak tilknyttet investeringer, nedbetaling av lån. For konsernets del fremkommer de samme effektene som for morselskapet, men her gir også større nedbetalinger av leverandørgjeld effekt.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antakelsen ligger konsernets finansielle stilling og langsiktige strategiske prognoser for årene fremover.

### Likestilling

Det er 1 ansatt i Eikelunden Eiendom AS. I datterselskapene er det ingen ansatt. Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Styret i morselskapet består av 2 personer som er menn.

### Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten for selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer virksomhetens likviditetsrisiko.



## Eikelunden Eiendom AS

---

### Finansiell risiko

Selskapet er ikke disponert for endringer i valutakurser, da alle inntekter og kostnader i konsernet er i norske kroner.

### Markedsrisiko

Konsernets lønnsomhetsutvikling er basert på langsiktige og stabile kunderelasjoner. Konsernet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser, ettersom det alt vesentligste av inntekter og kostnader er i norske kroner. Konsernet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmuligheter i fremtidige perioder.

### Kredittrisiko

Risikoen for at konsernets kunder ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser ansees som lav da det historisk sett har vært lite tap på fordringer i datterselskapene.

### Arbeidsmiljø

Det har vært 1 ansatt i morselskapet i 2022. I konsernet var det sysselsatt ca. 1 årsverk. Sykefraværet i konsernet er lavt. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

### Ytre miljø

Konsernet har begrenset med aktivitet som medfører påvirkning på det ytre miljø. Selskapet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter.

### Redegjørelse for fremtiden

Ved inngangen til 2023 synes markedet fortsatt å ha en positiv utvikling. Omsetningen ligger på nivå med tidligere år.

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar ovenfor foretaket og tredjepersoner

Fredrikstad, 22. mai 2023

I styret for Eikelunden Eiendom AS og konsern

---

Bjørn Tollefsrud  
Styreleder/Daglig leder

---

Inge Engseth  
Styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt	1	593 792	65 364 043
Annen driftsinntekt		0	5 170 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>593 792</b>	<b>70 534 043</b>
Varekostnad		3 451 993	3 651 771
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	50 920 945
Lønnskostnad	2, 3	1 000 969	899 197
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler <sup>4</sup>		38 300	69 100
Annen driftskostnad	3	1 238 307	3 709 613
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 729 570</b>	<b>59 250 626</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 135 778</b>	<b>11 283 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 417 990	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		44 151	0
Annen renteinntekt		25 918	252 544
Annen finansinntekt		24 995	33 393
Annen rentekostnad		918 360	1 460 413
Annen finanskostnad		48 902	44 794
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>545 791</b>	<b>-1 219 270</b>
Resultat før skattekostnad		-4 589 986	10 064 147
Skattekostnad på resultat	5	0	912 567
<b>Resultat</b>		<b>-4 589 986</b>	<b>9 151 580</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 589 986</b>	<b>9 151 580</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	9 151 580
Overført fra annen egenkapital	6	4 589 986	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 589 986</b>	<b>9 151 580</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	4	191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	8 100	20 300
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>199 527</b>	<b>237 827</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7, 8	432 000	432 000
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	3 184 924	4 218 017
Andre langsiktige fordringer	9	26 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 643 871</b>	<b>4 697 894</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 843 398</b>	<b>4 935 721</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	10	22 570 657	10 020 911
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	195 342	443 925
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	1 447 602	577 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 642 944</b>	<b>1 021 607</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 168 486	17 540 500
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 382 087</b>	<b>28 583 017</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>30 225 486</b>	<b>33 518 739</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 12	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	12 347 239	16 937 225
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 347 239</b>	<b>16 937 225</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 447 239</b>	<b>17 037 225</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	13	7 643 789	10 998 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 643 789</b>	<b>10 998 381</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	7 850 363	0
Leverandørgjeld	8	742 237	2 289 813
Betalbar skatt	5	0	912 567
Skyldig offentlige avgifter		129 152	206 174
Annen kortsiktig gjeld		1 412 705	2 074 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 134 458</b>	<b>5 483 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 778 247</b>	<b>16 481 513</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>30 225 486</b>	<b>33 518 739</b>
Fredrikstad, 22.05.2023 Styret i Eikelunden Eiendom AS			
_____ Bjørn Tollefsrud styreleder/daglig leder		_____ Inge Engseth styremedlem	



<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<b>Eikelunden Eiendom AS</b>			
	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		-4 589 986	10 064 147
Periodens betalte skatt		-912 567	0
Nedskrivning av aksjer		0	0
Ordinære avskrivninger	8	38 300	69 100
Endring i varelager	12	-12 549 746	15 191 878
Endring i kundefordringer		248 583	-117 675
Endring i leverandørgjeld		-1 547 576	1 522 380
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 608 817	2 531 939
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-20 921 809</b>	<b>29 261 769</b>
Utbetaling ved tilgang varige driftsmidler	8	0	-122 827
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-122 827</b>
Endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon		7 850 363	0
Endring langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	10	-3 354 592	-15 696 022
Netto endring langsiktig fordring	11	1 054 024	1 791 283
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>5 549 795</b>	<b>-13 904 739</b>
<b>Netto endring i likvider i året</b>		<b>-15 372 014</b>	<b>15 234 203</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>		<b>17 540 500</b>	<b>2 306 297</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per. 31.12</b>	7	<b>2 168 486</b>	<b>17 540 500</b>

Eikelunden Eiendom AS



## Note1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### Driftsinntekter

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

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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 virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Varer

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

### 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.

---

Utarbeidet av ECIT



## Note 2 Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	839 613	752 006
Arbeidsgiveravgift	123 589	109 492
Pensjonskostnader	13 822	9 547
Andre ytelser	23 945	28 152
<b>Sum</b>	<b>1 000 969</b>	<b>899 197</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styret eller daglig leder.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 69 750. Det er ikke kostnadsført noe for andre tjenester fra revisor. Beløpet er inkl. merverdiavgift.

## Note 4 Anleggsmidler

	<b>Driftsløsøre, inventar ol.</b>	<b>Byggebrakker</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	351 339	271 474	622 812
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>351 339</b>	<b>271 474</b>	<b>622 812</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	343 239	80 047	423 285
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>8 100</b>	<b>191 427</b>	<b>199 527</b>
Årets ordinære avskrivninger	12 200	26 100	38 300
Økonomisk levetid	5 år	10 år	

Utarbeidet av ECIT



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	912 567
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>912 567</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-4 589 986	10 064 147
Permanente forskjeller	44 992	59 940
Endring i midlertidige forskjeller	-681 559	597 744
Mottatt konsernbidrag	1 417 990	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-6 573 799
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 808 564</b>	<b>4 148 032</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-311 958	912 567
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	311 958	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>912 567</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-6 510	-19 720	-13 209
Avsetninger mv	-1 314 175	-1 982 525	-668 350
<b>Sum</b>	<b>-1 320 685</b>	<b>-2 002 245</b>	<b>-681 559</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 808 564	0	3 808 564
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 129 249	2 002 245	-3 127 004
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2022	100 000	16 937 225	17 037 225
Årets resultat		-4 589 986	-4 589 986
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>12 347 239</b>	<b>12 447 239</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Forretningskontor	Eierandel	Anskaffelseskost
<b>Firma</b>			
Trondalen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	66,6 %	350 000
Ringstadåsen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	100 %	41 000
Brunsbkollen Utvikling AS	Gamle Fredrikstad	100 %	41 000
<b>Sum</b>			432 000

Aksjene i Ringstadåsen AS og Brunsbkollen AS er bokført til anskaffelseskost. Aksjene i Trondalen Utvikling AS ble i 2020 nedskrevet til 66,66% av kapitalen i selskapet.

## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har kjøpt tjenester i form av byggeledelse fra VillaTollef AS, samt entreprenørtjenester fra Eivind Engseth AS. Selskapet har også solgt tjenester i form av byggeledelse til Brunsbkollen Utvikling AS og Ringstadåsen Utvikling AS.

## Note 9 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2022	2021
Fordringer på selskap i samme konsern	3 184 924	4 218 017
Depositum	0	0
Forskuddsleasing	26 947	47 878
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>3 211 871</b>	<b>4 265 894</b>

Fordringer på selskap i samme konsern gjelder fordring på Ringstadåsen Utvikling AS kr 1 407 245 og Brunsbkollen Utvikling AS kr 1 777 679.

Andre kortsiktige fordringer består i hovedsak av mottatt konsernbidrag fra Brunsbkollen Utvikling AS med kr 761 446 og Ringstadåsen Utvikling AS med kr 656 544.

Forskuddsleasingen gjelder to varebiler. Beløpet periodiseres over leasingavtalens løpetid som er 36 måneder, oppstart desember 2020.

## Note 10 Varer

	2022	2021
Boliger under oppføring	22 570 657	10 020 911
<b>Sum</b>	<b>22 570 657</b>	<b>10 020 911</b>

Utarbeidet av ECIT



## Note 11 Bundne midler

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr 56 605 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 56 563.

## Note 12 Aksjonærer

**Aksjekapitalen i Eikelunden Eiendom AS pr. 31.12 består av:**

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Eivind Engseth AS	50	50,0
VillaTollef AS	50	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>

## Note 13 Langsiktig gjeld

Selskapet har lån fra kredittinstitusjoner og lån fra aksjonærer.

### Lån fra kredittinstitusjoner

Selskapet har pr 31.12.2022 et byggelån fra kredittinstitusjoner på kr 7 850 363.

Kostnadsførte renter på lånene er kr 240 703.

Lånegiver har tinglyst pant i fast eiendom/varelager på MNOK 35. Bokført verdi av fast eiendom/varelager er kr 22 549 282.

### Lån fra aksjonærer

Består av lån fra aksjonærene med kr 7 643 789. Kostnadsførte renter på lånene er kr 675 522.



## Eikelunden Eiendom AS

### RESULTATREGNSKAP

#### Konsern

	Note	2022	2021
Salgsinntekter	2	57 119 931	121 924 976
Andre driftsinntekter		0	5 170 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>57 119 931</b>	<b>127 094 976</b>
Beholdningsendring		29 011 124	76 470 356
Varekostnad		24 675 065	26 516 220
Lønnskostnad	3, 4	1 000 969	899 877
Avskrivninger	5	48 282	87 835
Annen driftskostnad	4	5 105 569	7 417 872
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>59 841 009</b>	<b>111 392 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 721 078</b>	<b>15 702 816</b>
Renteinntekter		12 990	82 084
Annen finansinntekt		41 432	134 145
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 422</b>	<b>216 229</b>
Rentekostnader		2 159 245	3 238 661
Annen finanskostnad		202 830	67 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 362 075</b>	<b>3 306 015</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 307 653</b>	<b>-3 089 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 028 731</b>	<b>12 613 030</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	152 913	1 440 965
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>
Herav til minoritetsinteresse		-108 927	121 929
<b>Årsresultat til majoritetsinteresse</b>		<b>-5 072 717</b>	<b>11 050 136</b>
<b>Sum fordelt</b>	7	<b>-5 181 644</b>	<b>11 172 065</b>



## Eikelunden Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

Konsern

EIENDELER	Note	2022	2021
Maskiner og anlegg	5	191 427	217 527
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	9 863	32 045
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>201 290</b>	<b>249 572</b>
Andre langsiktige fordringer		86 947	47 878
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>86 947</b>	<b>47 878</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>288 237</b>	<b>297 450</b>
<b>Varer</b>	8, 11	<b>48 721 781</b>	<b>41 787 488</b>
Kundefordringer		157 305	383 016
Andre fordringer		89 612	81 682
<b>Sum fordringer</b>		<b>246 917</b>	<b>464 698</b>
<b>Bankinnskudd</b>	9	<b>4 350 393</b>	<b>21 900 799</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>53 319 091</b>	<b>64 152 985</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 607 328</b>	<b>64 450 435</b>



## Eikelunden Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

Konsern

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	7, 10	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Annen egenkapital		12 356 175	17 428 893
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	7	<b>12 356 175</b>	<b>17 428 893</b>
<b>Minoritetsinteresser</b>	7	<b>190 208</b>	<b>299 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	7	<b>12 646 383</b>	<b>17 828 028</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 127 521	1 278 288
Øvrig langsiktig gjeld		7 643 789	10 998 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 771 310</b>	<b>12 276 667</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	23 634 148	21 181 097
Leverandørgjeld		3 590 343	6 559 671
Betalbar skatt	6	152 913	1 440 965
Skyldig offentlige avgifter	9	129 152	206 174
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		4 683 079	4 957 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 189 635</b>	<b>34 345 740</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>40 960 945</b>	<b>46 622 407</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 607 328</b>	<b>64 450 435</b>

Fredrikstad  
22.05.2023  
Styret i Eikelunden Eiendom AS

---

Bjørn Tollefsrud  
Styrets leder / Daglig leder

---

Inge Engseth  
Styremedlem



## Eikelunden Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling pr. 31.12.

#### Konsern

	Note	2022	2021
Resultat før skattekostnad		-5 028 731	12 613 030
Periodens betalte skatt	6	-1 440 965	-831 474
Ordinære avskrivninger	5	48 282	87 835
Endring i varelager	8	-6 934 293	24 920 402
Endring i kundefordringer		225 711	-383 016
Endring i leverandørgjeld		-2 969 328	-11 069 008
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-359 708	-237 851
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-16 459 031</b>	<b>25 099 919</b>
Utbetaling ved tilgang varige driftsmidler	5	0	-122827
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-122827</b>
Endring i gjeld til kredittinstitusjon (kortsiktig)	11	2 453 051	-6 154 318
Utbetalinger av utbytte	7	0	-1 002 000
Endring langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner (langsiktig)	11	-150 767	-16 632 877
Endring langsiktig gjeld øvrige		-3 354 590	785 732
Innbetaling (endring) langsiktig fordring		-39 069	13 780
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-1 091 375</b>	<b>-22 989 683</b>
Netto endring i likvider i året		-17 550 406	1 987 409
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		21 900 799	19 913 390
<b>Kontanter og bankinnskudd per. 31.12</b>	<b>9</b>	<b>4 350 393</b>	<b>21 900 799</b>



## Eikelunden Eiendom AS

### Noter

#### Konsern

##### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

##### Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eikelunden Eiendom AS, datterselskapet Ringstadåsen Utvikling AS (100%), Brunsbykollen Utvikling (100%) og Trondalen Utvikling AS (66,66%). Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

##### Driftsinntekter

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

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi

##### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

## **Garantier, Servicearbeid og reklamasjoner**

Ikke opptjent inntekt som er knyttet til garanti- og servicearbeid for avsluttede prosjekter/salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for servicearbeid og garantireprasjoner. Beløpet balanseføres som utsatt inntekt og inntektføres lineært over garanti- og serviceperioden.

## **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 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 2 - Salginntekter

### Geografisk fordeling

	2022	2021
Salgsinntekter i Norge	57 119 931	121 924 976
Salgsinntekter utenfor Norge	0	0
<b>Sum</b>	<b>57 119 931</b>	<b>121 924 976</b>

### Fordeling salgsinntekter på virksomhetsområde

	2022	2021
Salg eiendom	56 852 562	121 215 942
Andre salgsinntekter	267 369	709 034
<b>Sum</b>	<b>57 119 931</b>	<b>121 924 976</b>

## Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Deler av konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

## Note 4 - Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	839 613	752 006
Arbeidsgiveravgift	123 589	109 492
Pensjonskostnader	13 822	9 547
Andre ytelser	23 945	28 832
<b>SUM</b>	<b>1 000 969</b>	<b>899 877</b>

22.05.2023

Konsernet har i år sysselsatt 1 årsverk

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret eller daglig leder

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på:

	2022	2021
Revisjonshonorar	169 206	133 875
Andre tjenester	0	0
<b>SUM</b>	<b>169 206</b>	<b>133 875</b>

Beløpet er inkl. merverdiavgift.

## Note 5 - Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	549 259	271 474	820 733
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12.22</b>	<b>549 259</b>	<b>271 474</b>	<b>820 733</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-539 396	-80 047	-619 443
<b>Bokført verdi</b>	<b>9 863</b>	<b>191 427</b>	<b>201 290</b>
Årets avkrivninger	22 182	26 100	48 282
Økonomisk levetid	5 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



## Note 6 - Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	152 913	1 440 965
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>152 913</b>	<b>1 440 965</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-43 860	-50 354	6 494
Garantier og avsetninger	-4 549 600	-5 406 077	856 477
Inntektsført avsatt utbytte	0	-	-
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 758 246	-	-4 758 246
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 351 706	5 456 431	3 895 275
<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført

## Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritets- interesse</b>	<b>SUM</b>
Egenkapital 01.01	100 000	17 428 893	299 135	17 828 028
Årsresultat		-5 072 717	-108 927	-5 181 644
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>12 356 176</b>	<b>190 208</b>	<b>12 646 384</b>

## Note 8 - Varer

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Boliger under oppføring	33 917 207	22 804 438
Grunnarbeider	12 292 652	14 856 105
Tomter	2 511 922	4 126 945
<b>SUM</b>	<b>48 721 781</b>	<b>41 787 488</b>



## Note 9 - Bankinnskudd

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr 56 605 pr 31.12. Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjorde kr 56 563.

## Note 10 - Aksjekapital og aksjonær

Aksjekapitalen i Eikelunden Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære	100	1 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>1 000</b>	<b>100 000</b>

### Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Eivind Engseth AS	50	50
Villatollef AS	50	50
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Note 11 - Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner med tilhørende pant	24 761 669	22 459 385
<b>Banken har tatt pant i konsernets varelager på totalt</b>	<b>48 721 781</b>	<b>41 787 488</b>

Det meste av selskapets gjeld er byggelån der nedbetalingstid ikke er fastsatt. Kroner 373 686 forfaller senere enn 5 år.

## Note 12 - Transaksjoner med nærstående parter

Konsernet har kjøpt tjenester i form av byggeledelse fra VillaTollef AS, samt entreprenørtjenester fra Eivind Engseth AS



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engseth, Inge**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

22.05.2023 15.36.57

**Tollefsrud, Bjørn**

Norwegian BankID

22.05.2023 15.40.58

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.