



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 981 405
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENGELSRUDHAGEN BOLIGTOMT AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Asset Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: AXERA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.04.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 913981405

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		21 870 372	21 567 616
Sum inntekter		21 870 372	21 567 616
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		24 167 083	16 727 226
Annen driftskostnad	2, 9	3 536 660	492 003
Sum kostnader		27 703 743	17 219 229
Driftsresultat		-5 833 371	4 348 388
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	21 670	6 113
Annen finansinntekt		5 214	4 138
Sum finansinntekter		26 884	10 251
Annen rentekostnad	8	1 264 983	1 794 833
Annen finanskostnad		105	70
Sum finanskostnader		1 265 088	1 794 903
Netto finans		-1 238 205	-1 784 652
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 071 575	2 563 735
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 555 747	564 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 515 828	1 999 713
Årsresultat		-5 515 828	1 999 713
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 515 828	1 999 713
Totalresultat		-5 515 828	1 999 713
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-1 999 713	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra overkurs	5	-3 516 115	
Overført til annen egenkapital	5		1 999 713
Sum overføringer og disponeringer		-5 515 828	1 999 713



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 245 921	690 174
Sum immaterielle eiendeler		2 245 921	690 174
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 873 152	686 752
Sum finansielle anleggsmidler		3 873 152	686 752
Sum anleggsmidler		6 119 073	1 376 926
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 8	41 095 328	56 632 685
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	2 253 789	857
Sum fordringer		2 253 789	857
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		2 037 620	5 727 937
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 037 620	5 727 937
Sum omløpsmidler		45 386 737	62 361 479
SUM EIENDELER		51 505 810	63 738 405
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 621 390	1 621 390
Overkurs	5	14 198 882	17 714 997
Sum innskutt egenkapital		15 820 272	19 336 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		1 999 713
Sum opptjent egenkapital			1 999 713
Sum egenkapital		15 820 272	21 336 101
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 000 000	40 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	40 000 000
Sum langsiktig gjeld		30 000 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 990 163	928 656
Annen kortsiktig gjeld	9	2 695 375	1 473 649
Sum kortsiktig gjeld		5 685 538	2 402 304
Sum gjeld		35 685 538	42 402 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 505 810	63 738 405



Filnavn	Signatar	Fdato	Signeringstid
EH BT AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Lyshoel, Jørn Bertil	14.08.1972	08.03.2021 12:10
EH BT AS - Komplet årsregnskap 2020.pdf	Thygesen, Pål	24.01.1974	08.03.2021 16:32

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: S/0U9XmRaH3KMdAMHxQj3iSVxX7mCdJxQCLqozziGA=



Årsregnskap 2020

Engelsrudhagen Boligtomt AS

Org.nr.: 913 981 405

UTARBEIDET AV:



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRah3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekter		21 870 372	21 567 616
Sum driftsinntekter		21 870 372	21 567 616
Driftskostnader			
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		24 167 083	16 727 226
Annen driftskostnad	2, 9	3 536 660	492 003
Sum driftskostnader		27 703 743	17 219 229
Driftsresultat		-5 833 371	4 348 388
Finansposter			
Annen renteinntekt	7	21 670	6 113
Annen finansinntekt		5 214	4 138
Annen rentekostnad	8	1 264 983	1 794 833
Annen finanskostnad		105	70
Resultat av finansposter		-1 238 205	-1 784 652
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 071 575	2 563 735
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 555 747	564 022
Årsresultat		-5 515 828	1 999 713
Overføringer			
Overført fra overkurs	5	-3 516 115	0
Overført fra annen egenkapital	5	-1 999 713	0
Overført til annen egenkapital	5	0	1 999 713
Sum overføringer		-5 515 828	1 999 713



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRah3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	2 245 921	690 174
Sum immaterielle eiendeler		2 245 921	690 174
Finansielle driftsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	3 873 152	686 752
Sum finansielle driftsmidler		3 873 152	686 752
Sum anleggsmidler		6 119 073	1 376 926
Omløpsmidler			
Varebeholdning	6, 8	41 095 328	56 632 685
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	2 253 789	857
Sum fordringer		2 253 789	857
Bankinnskudd		2 037 620	5 727 937
Sum omløpsmidler		45 386 737	62 361 479
Sum eiendeler		51 505 810	63 738 405



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRah3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	1 621 390	1 621 390
Overkurs	5	14 198 882	17 714 997
Sum innskutt egenkapital		15 820 272	19 336 387
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	1 999 713
Sum opptjent egenkapital		0	1 999 713
Sum egenkapital		15 820 272	21 336 101
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	30 000 000	40 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 000 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 990 163	928 656
Annen kortsiktig gjeld	9	2 695 375	1 473 649
Sum kortsiktig gjeld		5 685 538	2 402 304
Sum gjeld		35 685 538	42 402 304
Sum egenkapital og gjeld		51 505 810	63 738 405

Oslo, 08.03.2021

Jørn Bertil Lyshoel
styreleder

Pål Thygesen
daglig leder



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRah3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

Egenregiprosjekter/Varelager

Prosjekter som er igangsatt for egen regning og risiko uten at det foreligger kontrakter om salg, egenregiprosjekter, er behandlet som tilvirkning for lager. Alle direkte kostnader som påløper balanseføres som varelager.

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.

Driftsinntekter

Salg av tomt inntektsføres på tidspunkt for overlevering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel er balanseført.

Note 2 Lønnskostnader, ytelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er således ikke pliktig til å opprette tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt styrehonorar. Det foreligger ikke forpliktelser av økonomisk art overfor styremedlemmer.

Det er i 2020 kostnadsført et honorar på kr. 371.000 (inkl. MVA) for innleie av daglig leder.

Det er i 2020 kostnadsført kr. 42.000 (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 31.875 (inkl. mva) for bistand for andre tjenester.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRaH3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Noter 2020

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 621 390	1	1 621 390

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Engelsrudhagen Boligtomt Fond AS	1 621 390	100,0 %
Totalt antall aksjer	1 621 390	100,0 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer pr. 31.12.2020	Rolle	Eierandel
Ingvar Straume med nærstående personer *	Styremedlem	25 %
Nærstående av Lars Blyverket **	Styremedlem	15 %

* Ingvar Straume med nærstående personer har indirekte eierandel i Engelsrudhagen Boligtomt AS gjennom selskapet Symphony AS. Symphony AS eier 25 % av Engelsrudhagen Boligtomt Fond AS.

** Nærstående av Lars Blyverket har indirekte eierandel i Engelsrudhagen Boligtomt AS gjennom selskapet Mathea Eiendom AS. Mathea Eiendom AS eier 15 % av Engelsrudhagen Boligtomt Fond AS.

Selskapets regnskap inngår i konsolidering hos konsernspiss Toluma Invest AS. Regnskapet kan innhentes på Toluma Invest AS sin forretningsadresse i Strandveien 20, 1366 Lysaker.

Note 4 Skatt

Fordeling av skattekostnaden	2020	2019
Endring utsatt skatt	-1 497 060	564 022
Skattekostnad	-1 497 060	564 022

Skattesats betalbar skatt 22 % 22 %

Skattepliktig resultat	2020	2019
Regnskapsmessig resultat før skatt	-6 804 817	2 563 735
Endring midlertidige forskjeller	1 464 124	971 041
Anvendelse av underskudd	0	-3 534 777
Skattepliktig resultat	-5 340 693	0

Midlertidige forskjeller	31.12.2020	31.12.2019
Varelager	198 077	316 220
Regnskapsmessige avsetninger	-2 500 000	-887 261
Underskudd til fremføring	-7 906 809	-2 566 115
Grunnlag utsatt skatt	-10 208 732	-3 137 156

Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+) -2 245 921 -690 174

Skattesats utsatt skattefordel (-) / forpliktelse (+) 22 % 22 %



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRahH3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Noter 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	1 621 390	17 714 997	1 999 713	21 336 101
Årets resultat	0	-3 516 115	-1 999 713	-5 515 828
Egenkapital 31.12.	1 621 390	14 198 882	0	15 820 272

Note 6 Varebeholdning

Varebeholdning	2020	2019
Tomter	7 688 887	11 982 389
Varer i arbeid	33 406 441	44 650 296
Balanseført verdi pr 31.12.	41 095 328	56 632 685

Selskapets eiendeler er pantsatt med MNOK 25 i sikringspant og MNOK 80 til fordel for kredittinstitusjoner.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og interessefellesskap

Langsiktige fordringer:	2020	2019
Engelsrudhagen Boligtomt Fond AS	3 373 152	686 752
Engelsrudhagen S2 AS	500 000	-
Langsiktige fordringer	3 873 152	686 752

Mellomværende med Engelsrudhagen Boligtomt Fond AS er ikke renteberegnet, lånet er avdragsfritt og kan når som helst kreves oppgjort av långiver.

Mellomværende med Engelsrudhagen S2 AS er renteberegnet med 5 % iht. avtale. Inntektsførte renter i 2020 er på kr. 18.033. Lånet er avdragsfritt og nedbetales ved likviditet.

Note 8 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 1 år etter 31.12:	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 000 000	40 000 000
Sum	30 000 000	40 000 000

Nominell rentesats per 31.12.2020 var 3,150 %, lånet forfaller i sin helhet 01.10.2024.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 50.000.000, hvorav kr 30.000.000 er trukket opp per 31.12.2020.

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 41.095.328.

Kostnadsførte renter	2020	2019
	1 263 383	1 792 661



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRah3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxOCLqozzbiGA=



Engelsrudhagen Boligtomt AS

Noter 2020

Note 9 Avsetning for forpliktelse

Av forsiktighetshensyn har selskapet ved regnskapsavleggelsen avsatt kr 2.500.000 for usikre forpliktelser. Selskapet er av den oppfatning at forpliktelsen ikke skal innfris.

Note 10 Fortsatt drift/Hendelser etter balansedagen

Som følge av den globale coronavirussituasjonen, er det økt usikkerhet hva gjelder fremtidig verdiutvikling på selskapets investeringer, herunder utviklingen i boligmarkedet, og tilgangen på og kostnaden for byggefinansiering. Styret vurderer at usikkerhet vedrørende verdiutviklingen ikke påvirker forutsetningen for fortsatt drift i selskapet.



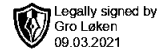
This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: S/0U9XmRaH3KMdAMHxQj3ISVxX7mCdJxQCLqozzbiGA=



revisor1 as

Revisjon & Management for Hire



Til generalforsamlingen i Engelsrudhagen Boligtomt AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engelsrudhagen Boligtomt AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK 5 515 828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Revisor1 AS, Engebretts vei 3, 0275 Oslo
Mobil: 908 23 082, Org.nr 920 805 566 MVA
Statsautorisert revisjonsselskap og autorisert regnskapsførerelskap
Medlem av Den norske Revisorforening og Regnskap Norge



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 09.03.2021
Revisor1 AS

Gro Løken
statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Revisor1 AS, Engebrets vei 3, 0275 Oslo
Mobil: 908 23 082, Org.nr 920 805 566 MVA
Statsautorisert revisjonsselskap og autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening og Regnskap Norge