



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 282 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENCASA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Seimsvegen 243
5260 INDRE ARNA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Cato Skulstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		521 630	494 008
Sum inntekter		521 630	494 008
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	361 405	329 126
Sum kostnader		361 405	329 126
Driftsresultat		160 225	164 882
Annen rentekostnad		746 155	753 177
Sum finanskostnader		746 155	753 177
Netto finans		-746 155	-753 177
Resultat før skattekostnad		-585 930	-588 295
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-585 930	-588 295
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-585 930	-588 295
Totalresultat		-585 930	-588 295
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-585 930	-588 295
Sum overføringer og disponeringer		-585 930	-588 295



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 325 336	13 325 336
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 325 336
Sum anleggsmidler		13 553 402	13 553 402
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		71 448	11 824
Sum fordringer		71 448	11 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 992	5 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 992	5 412
Sum omløpsmidler		128 440	17 236
SUM EIENDELER		13 681 841	13 570 638
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		407 675	407 675
Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap		1 418 696	832 767
Sum opptjent egenkapital		-1 418 696	-832 767
Sum egenkapital	3	-1 011 021	-425 092
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 980 776	7 989 649
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 446 383	5 886 221
Sum annen langsiktig gjeld		14 427 159	13 875 870
Sum langsiktig gjeld		14 427 159	13 875 870
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			78 630
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	265 704	41 230
Sum kortsiktig gjeld		265 704	119 860
Sum gjeld		14 692 863	13 995 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 681 841	13 570 638



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 693763

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 282 874
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENCASA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Seimsvegen 243
5260 INDRE ARNA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Cato Skulstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025

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: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		521 630	494 008
Sum inntekter		521 630	494 008
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	361 405	329 126
Sum kostnader		361 405	329 126
Driftsresultat		160 225	164 882
Annen rentekostnad		746 155	753 177
Sum finanskostnader		746 155	753 177
Netto finans		-746 155	-753 177
Resultat før skattekostnad		-585 930	-588 295
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-585 930	-588 295
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-585 930	-588 295
Totalresultat		-585 930	-588 295
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-585 930	-588 295
Sum overføringer og disponeringer		-585 930	-588 295



Organisasjonsnr: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2024	2023
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	4	13 325 336	13 325 336
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 325 336

Sum anleggsmidler		13 553 402	13 553 402
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer

Sum fordringer		71 448	11 824
----------------	--	--------	--------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

Sum bankinnskudd,		56 992	5 412
-------------------	--	--------	-------

kontanter og lignende		56 992	5 412
-----------------------	--	---------------	--------------

Sum omløpsmidler		128 440	17 236
-------------------------	--	----------------	---------------

SUM EIENDELER		13 681 841	13 570 638
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital		1 418 696	832 767
--------------------------	--	-----------	---------

Sum egenkapital	3	-1 011 021	-425 092
------------------------	----------	-------------------	-----------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	7 980 776	7 989 649
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 446 383	5 886 221
Sum annen langsiktig gjeld		14 427 159	13 875 870
Sum langsiktig gjeld		14 427 159	13 875 870
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			78 630
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	265 704	41 230
Sum kortsiktig gjeld		265 704	119 860
Sum gjeld		14 692 863	13 995 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 681 841	13 570 638



Organisasjonsnr: 918 282 874
ENCASA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.01

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.



Årsregnskap 2024

Encasa Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse pr 31.12.
Noter

Org.nr.: 918 282 874



Resultatregnskap			
Encasa Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		521 630	494 008
Sum driftsinntekter		521 630	494 008
Annen driftskostnad	1	361 405	329 126
Sum driftskostnader		361 405	329 126
Driftsresultat		160 225	164 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		746 155	753 177
Resultat av finansposter		-746 155	-753 177
Resultat før skattekostnad		-585 930	-588 295
Resultat		-585 930	-588 295
Årsresultat	3	-585 930	-588 295
Overføringer			
Overført til udekket tap		585 930	588 295
Sum overføringer		-585 930	-588 295



Balanse			
Encasa Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	2	228 066	228 066
Sum immaterielle eiendeler		228 066	228 066
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	13 325 336	13 325 336
Sum varige driftsmidler	5	13 325 336	13 325 336
Sum anleggsmidler		13 553 402	13 553 402
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		71 448	11 824
Sum fordringer		71 448	11 824
Bankinnskudd, kontanter o.l.		56 992	5 412
Sum omløpsmidler		128 440	17 236
Sum eiendeler		13 681 841	13 570 638



Balanse			
Encasa Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		407 675	407 675
Sum innskutt egenkapital		407 675	407 675
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 418 696	-832 767
Sum opptjent egenkapital		-1 418 696	-832 767
Sum egenkapital	3	-1 011 021	-425 092
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	7 980 776	7 989 649
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 446 383	5 886 221
Sum annen langsiktig gjeld		14 427 159	13 875 870
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	78 630
Annen kortsiktig gjeld	6	265 704	41 230
Sum kortsiktig gjeld		265 704	119 860
Sum gjeld		14 692 863	13 995 730
Sum egenkapital og gjeld		13 681 841	13 570 638
Indre Arna, 23.06.2025 Styret i Encasa Eiendom AS			
_____ Cato Skulstad styreleder		_____ Svein A. Skulstad styremedlem	
Encasa Eiendom AS		Side 4	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringsstidspunktet. 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 ikke hatt ansatte. Nødvendige oppgaver er utført av styret.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-585 930	-588 295
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-585 930	-588 295
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 210 890	-1 624 960	585 930
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 210 889	0	-2 210 889
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-1 624 960	-1 624 960
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-357 491	-357 491

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

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	407 675	-832 767	-425 092
Årets resultat		-585 930	-585 930
Pr 31.12.2024	407 675	-1 418 696	-1 011 021

Årets resultat har medført at hele aksjekapitalen er tapt. Underskuddet skyldes store renteutgifter på lån til eiendommer i påvente av myndighetenes klarlegging av områdeplaner for utbygging i Arna. Styret legger til grunn at merverdier i eiendommene slik de står i dag likevel er store nok til at den virkelige egenkapitalen er positiv.





Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	13 325 335	13 325 335
Anskaffelseskost 31.12.24	13 325 335	13 325 335
Bokført verdi 31.12.24	13 325 335	13 325 335

Eiendommene er boliger og tomter og er ikke avskrevet.

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 980 776	7 989 649
Sum	7 980 776	7 989 649
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	13 325 336	13 325 336
Sum	13 325 336	13 325 336

Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

Under regnskapsposten Øvrig langsiktig gjeld er det bokført lån fra aksjeeiere og nærstående parter på til sammen kr 4 711 917. Lånene renteberegnes ikke og skal avdras i samsvar med selskapets finansielle evne. Kortsiktig gjeld består i det vesentlige av gjeld til søsterselskap.