



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 747 148
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENGELSRUDHAGEN S1 FOND AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Asset Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: AXERA BUSINESS MANAGEMENT AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 02.05.2021





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 114 394	3 178 049
Sum kostnader		1 114 394	3 178 049
Driftsresultat		-1 114 394	-3 178 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126	8
Sum finansinntekter		126	8
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	26 610 154	9 965 992
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	176 822	
Annen rentekostnad			22
Sum finanskostnader		26 786 976	9 966 014
Netto finans		-26 786 850	-9 966 006
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 901 245	-13 144 055
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 901 245	-13 144 055
Årsresultat		-27 901 245	-13 144 055
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 901 245	-13 144 055
Totalresultat		-27 901 245	-13 144 055
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-21 653 777	
Overført fra overkurs	5	-6 247 468	-13 144 024
Overført til / fra annen egenkapital	5		-31
Sum overføringer og disponeringer		-27 901 245	-13 144 055



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	2 315 346	28 925 500
Sum finansielle anleggsmidler		2 315 346	28 925 500
Sum anleggsmidler		2 315 346	28 925 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		309 821	8 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		309 821	8 116
Sum omløpsmidler		309 821	8 116
SUM EIENDELER		2 625 167	28 933 616
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	19 500 000	19 500 000
Overkurs	5		6 247 468
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		19 494 430	25 741 898
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	21 653 777	
Sum opptjent egenkapital		-21 653 777	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		-2 159 347	25 741 898
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 876 822	
Sum annen langsiktig gjeld		3 876 822	
Sum langsiktig gjeld		3 876 822	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 253	7 344
Kortsiktig konserngjeld	6	761 439	3 145 979
Annen kortsiktig gjeld			38 395
Sum kortsiktig gjeld		907 692	3 191 718
Sum gjeld		4 784 514	3 191 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 625 167	28 933 616



Årsregnskap 2019

Engelsrudhagen S1 Fond AS

Org.nr.: 917 747 148

UTARBEIDET AV:





Engelsrudhagen S1 Fond AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	1 114 394	3 178 049
Sum driftskostnader		1 114 394	3 178 049
<hr/>			
Driftsresultat		-1 114 394	-3 178 049
Finansposter			
Annen renteinntekt		126	8
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	26 610 154	9 965 992
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	176 822	0
Annen rentekostnad		0	22
Resultat av finansposter		-26 786 850	-9 966 006
<hr/>			
Ordinært resultat før skattekostnad		-27 901 245	-13 144 055
<hr/>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
Årsresultat		-27 901 245	-13 144 055
<hr/>			
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	-21 653 777	0
Overført fra overkurs	5	-6 247 468	-13 144 024
Overført til / fra annen egenkapital	5	0	-31
Sum overføringer		-27 901 245	-13 144 055



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	2 315 346	28 925 500
Sum finansielle driftsmidler		2 315 346	28 925 500
Sum anleggsmidler		2 315 346	28 925 500
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		309 821	8 116
Sum omløpsmidler		309 821	8 116
Sum eiendeler		2 625 167	28 933 616



Engelsrudhagen S1 Fond AS			Balanse
Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	19 500 000	19 500 000
Overkurs	5	0	6 247 468
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		19 494 430	25 741 898
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-21 653 777	0
Sum opptjent egenkapital		-21 653 777	0
Sum egenkapital		-2 159 347	25 741 898
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 876 822	0
Sum annen langsiktig gjeld		3 876 822	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		146 253	7 344
Gjeld til konsernselskap	6	761 439	3 145 979
Annen kortsiktig gjeld		0	38 395
Sum kortsiktig gjeld		907 692	3 191 718
Sum gjeld		4 784 514	3 191 718
Sum egenkapital og gjeld		2 625 167	28 933 616

Oslo, 26.03.2020

Jørn Bertil Lyshoel
styreleder

Lars Einar Blyverket
styremedlem

Atle Walgren
styremedlem

Ingvar Straume
styremedlem



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.

Investeringer i andre selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet sett under ett ikke overstiger grensen for små foretak.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående.

Mottatt utbytte og overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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 balanseføres ikke.

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

Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapet har i 2019 sysselsatt 0 årsverk.

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

Godtgjørelse til revisor

Det er i 2019 kostnadsført kr. 37.500 (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar og kr. 18.125 (inkl. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor.



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2019

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	19 500 000	1	19 500 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.
Selskapet hadde 4 aksjonærer pr. 31.12.19.

Aksjonærer	Verv	Antall aksjer	Eierandel/ stemmeandel
Toluma Invest AS		10 800 000	55 %
Symphony AS	Styremedlem	4 500 000	23 %
Mathea Eiendom AS	Styremedlem	2 700 000	14 %
Atle Walgren AS	Styremedlem	1 500 000	8 %
Totalt antall aksjer		19 500 000	100,0 %

Aksjer kontrollert av styremedlemmer	Rolle	Eierandel/ stemmeandel
Ingvar Straume med nærstående personer **	Styremedlem	23,0 %
Nærstående av Lars Blyverket ***	Styremedlem	14,0 %
Atle Walgren****	Styremedlem	8,0 %

** Ingvar Straume med nærstående personer har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Symphony AS.

*** Nærstående av Lars Blyverket har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Mathea Eiendom AS.

**** Atle Walgren har indirekte eierandel i Engelsrudhagen S1 Fond AS gjennom selskapet Atle Walgren AS.

Selskapets regnskap inngår i konsernregnskapet til konsernspiss, Toluma Invest AS.
Henvendelser angående konsernregnskap rettes til Toluma Invest AS.

Mellomværende med aksjeeier, øvrig langsiktig gjeld	2019	2018
Toluma Invest AS	3 876 822	0
Sum	3 876 822	0

Kostnadsførte renter på lån fra aksjeeier utgjør kr. 176.822 i 2019. Lånet er avdragsfritt inntill låntaker har likviditet til å innfri lånet.



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2019

Note 4 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 23 %

	2019	2018
Regnskapsmessig resultat før skatt	-27 901 245	-13 144 055
Permanente forskjeller	26 610 154	9 965 992
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Skattepliktig resultat	-1 291 091	-3 178 063

Midlertidige forskjeller

	2019	2018
Underskudd til fremføring	-4 474 693	-3 183 602
Grunnlag utsatt skatt	-4 474 693	-3 183 602
Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+)	-984 432	-700 392

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt			Sum
		Overkurs	egenkapital	Udekket tap	
Egenkapital 01.01.	19 500 000	6 247 468	-5 570	0	25 741 898
Årets resultat		-6 247 468	0	-21 653 777	-27 901 245
Egenkapital 31.12.	19 500 000	0	-5 570	-21 653 777	-2 159 347



Engelsrudhagen S1 Fond AS

Noter 2019

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap mv

Selskapets navn	Aksje- kapital	Antall aksjer (100%)	Balanseført verdi	Egenkapital 31.12.2019	Resultat 2019
Engelsrudhagen S1 AS	1 519 022	358 260	2 315 346	3 070 014	-910 953
				2019	2018
Nedskrivning aksjer i datter				26 610 154	9 965 992

Aksjer i datter er nedskrevet grunnet verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen er foretatt basert på en ekstern verdivurdering. Verdivurderingen forsvarer balanseført verdi per 31.12.

Datterselskapet har sitt forretningskontor i Oslo kommune.

Gjeld:	Engelsrudhagen S1 AS	
	2019	2018
Annen kortsiktig gjeld	761 439	3 145 979
Annen kortsiktig gjeld til konsernselskap	761 439	3 145 979

Gjeld til datterselskap er ikke renteberegnet, lånet er avdragsfritt frem til selskapet har likviditet til å innfri lånet.

Note 7 Fortsatt drift/Hendelser etter balansedagen

Styret har av forsiktighetshensyn valgt å nedskrive aksjer i datter med kr. 36.576.146. Nedskrivningen er basert på innhentet takst for datterselskapets tomt, og har ført til at selskapets egenkapital er negativ med kr. 2.159.347. Endringen i verdivurderingen skyldes primært at kostnadsanslaget for byggekostnaden er vesentlig økt som følge av krevende grunn- og fundamenteringsforhold for prosjektet, samt et generelt stramt entreprenørmarked. Dertil er tidspunkt for antatt realisering utsatt. Lån fra aksjonærer står tilbake for andre kreditorer. Justert for aksjonærlån er egenkapitalen positiv med ca. kr. 1.700.000. Prosjektet har rammetillatelse for bygging, men selskapet vil fortsette å analysere ulike strategier for å redusere byggekostnaden og øke prosjektmarginen før beslutning om igangsettelse foretas. Styret vurderer det slik at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Som følge av den globale coronavirus-situasjonen, 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.



REVISOR1 AS

REVISJON & MANAGEMENT FOR HIRE

Til generalforsamlingen i Engelsrudhagen S1 Fond AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engelsrudhagen S1 Fond AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 27 901 245. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og 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 2019, 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.

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 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 avvirket.

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.

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

Revisor1 AS, Engebretts 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



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, 28.03.2019

Revisor1 AS

Gro Løken

Statsautorisert revisor