



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 316 087  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EVENTYRSTIEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Bølerveien 71  
2020 SKEDSMOKORSET

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Arne Kristian Finsand Granheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 875 523	10 778 978
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 875 523</b>	<b>10 778 978</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 384 376	14 400 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 000
Annen driftskostnad	2	155 206	289 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 539 583</b>	<b>14 717 897</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 664 060</b>	<b>-3 938 919</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61	17 667
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61</b>	<b>17 667</b>
Annen rentekostnad		50 794	363 398
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 794</b>	<b>363 398</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-50 733</b>	<b>-345 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 714 793</b>	<b>-4 284 650</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 010 728	-1 126 068
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 704 065	-3 158 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5		12 384 376
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>12 384 376</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>12 384 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	8 771 838	4 300 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 771 838</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 771 838</b>	<b>4 300 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 771 838</b>	<b>16 684 376</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital			3 173
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>103 173</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 668 705	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 668 705</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-1 568 705</b>	<b>103 173</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 706	2 502 035
Øvrig langsiktig gjeld	6	935 657	4 681 658
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>940 363</b>	<b>7 183 693</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>940 363</b>	<b>7 183 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	9 400 181	9 397 511
Betalbar skatt	4		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 400 181</b>	<b>9 397 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 340 544</b>	<b>16 581 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 771 838</b>	<b>16 684 376</b>



# Årsregnskap

**2016**

**Eventyrstien Eiendom AS**

**Org. nr.: 994 316 087**



<b>Eventyrstien Eiendom AS</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Salgsinntekt		6 875 523	10 778 978
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 875 523</b>	<b>10 778 978</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		12 384 376	14 400 000
Avskrivning på driftsmidler		0	28 000
Annen driftskostnad	2	155 206	289 897
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 539 583</b>	<b>14 717 897</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 664 060</b>	<b>-3 938 919</b>
<b>FINANSIELLE POSTER</b>			
Renteinntekter		61	17 667
Rentekostnader		50 794	363 398
<b>Netto finansielle poster</b>		<b>-50 733</b>	<b>-345 731</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 714 793</b>	<b>-4 284 650</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 010 728	-1 126 068
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>ÅRSUNDERSKUDD</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		4 704 065	3 158 582
<b>Sum overføringer</b>		<b>-4 704 065</b>	<b>-3 158 582</b>





<b>Eventyrstien Eiendom AS</b>			
<b>Balanse</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	5	0	12 384 376
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>12 384 376</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>12 384 376</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	8 771 838	4 300 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 771 838</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 771 838</b>	<b>4 300 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 771 838</b>	<b>16 684 376</b>

Eventyrstien Eiendom AS

Side 3



<b>Eventyrstien Eiendom AS</b>			
<b>Balanse</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 100 à 1 000	3	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	3 173
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>103 173</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-1 668 705	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 668 705</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>-1 568 705</b>	<b>103 173</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 706	2 502 035
Øvrig langsiktig gjeld	6	935 657	4 681 658
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>940 363</b>	<b>7 183 693</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	9 400 181	9 397 511
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 400 181</b>	<b>9 397 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 340 544</b>	<b>16 581 203</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 771 838</b>	<b>16 684 376</b>
Fjellhamar, <i>dy</i> 2017 Styret i Eventyrstien Eiendom AS			
 Arne Kristian Finsand Granheim Styrets leder		 Øydis Ødegården Styremedlem	
Eventyrstien Eiendom AS		Side 4	



## Noter

### Eventyrstien Eiendom AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgadgang, unntatt for balanseføring av utsatt skattefordel.

#### Salgsinntekter

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

#### Note nr 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet har dermed ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

#### Revisor

Revisjonshonorar kr 31 218,75 inkl.mva

Annen bistand kr 15 187,50 inkl.mva

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eventyrstien Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

**Ordinære Eierandel Stemmeandel**

Eventyrstien Eiendom AS

Org nr. 994 316 087



<b>Noter</b>
<b>Eventyrstien Eiendom AS</b>

Finsand Holding AS	100	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**Note 4 Skatt**

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-1 010 728	-1 126 068
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-1 010 728</b>	<b>-1 126 068</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-5 714 793	-4 284 650
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-40 140	17 964
Mottatt konsernbidrag	4 042 915	4 170 623
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 712 018</b>	<b>-96 063</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 010 729	-1 126 068
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 010 729	1 126 068
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Endring</u>
Varige driftsmidler	0	-40 140	-40 140
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-40 140</b>	<b>-40 140</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 808 082	-96 064	1 712 018
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 808 082	136 204	-1 671 878
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt (24 % / 25 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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



## Noter

### Eventyrstien Eiendom AS

#### Note 5 Gjeld, pantstillelser mv

	2016	2015
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>		
Pantelån	0	2 502 035
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:</b>		
Eventyrstien (gnr 49, bnr 187)	0	12 384 376

Pantelånene er gjort opp pr. 31.12.16

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern, nærstående m.v.

	Øvrig langsiktig gjeld	Leverandørgjeld, kortsiktig gjeld
A K Granheim AS (søsterselskap)	0	
Arne Kristian Finsand Granheim (nærstående)	935 657	
A K Granheim AS (søsterselskap)		9 400 181
<b>Sum</b>	<b>935 657</b>	<b>9 400 181</b>

Selskapet har en fordring på søsterselskapet A K Granheim AS som vedrører konsernbidrag kr 4 019 509 gitt av søsterselskapet. Beløpet vil bli motregnet gjeld/leverandørgjeld til A K Granheim AS.

#### Note 7 Endring egenkapital

Egenkapital 1.1.	kr	103 173,-
Mottatt konsernbidrag (netto)	kr	3 032 187,-
Underskudd 2016	kr	- 4 704 065,-
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>kr</b>	<b>- 1 568 705,-</b>

Eventyrstien Eiendom AS

Org nr. 994 316 087



<b>Noter</b>
--------------

<b>Eventyrstien Eiendom AS</b>
--------------------------------

**Note 8 Konsernforhold**

Selskapet er et datterselskap av Finsand Holding AS som har forretningsadresse Fjellhamarveien 52, 1472 Fjellhamar. Det utarbeides konsernregnskap og selskapet inngår i konsolideringen jfr. Regnskapsloven § 3-2. Konsernregnskapet kan utleveres fra morselskapets forretningsadresse.



## **Eventyrstien Eiendom AS**

Org nr 994 316 087

---

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

#### **Virksomhetens art og hvor den drives**

Eventyrstien Eiendom AS er en virksomhet som driver med eiendomsutvikling, kjøp og salg av eiendom, beliggende i Lørenskog.

#### **Stilling og resultat**

Eiendomsmarkedet for nybygg har vist seg å være noe utfordrende i Kongsvinger de seneste årene. Utviklingen for byggeprosjektet på Eventyrstien har ikke vært som forventet. Per dags dato er alle ferdigstilte leiligheter solgt. Gjenværende prosjekterte leiligheter i prosjektet er solgt i 2016.

Det ble et årsunderskudd i 2016 med kr 4 704 065. Man har måttet kostnadsføre en høyere kostpris på solgte leiligheter enn forutsatt, rest gjenværende balanseført kostpris har blitt kostnadsført i 2016. Alle byggelån er gjort opp pr. 31.12.16

Totalkapitalen var pr. 31.12.16 kr 8 771 838, sammenlignet med kr 16 684 376 året før.

Egenkapitalen pr. 31.12.16 er negativ, kr 1 568 705.

Den likviditetsmessige stillingen er fortsatt noe anstrengt, men det ytes likviditetsstøtte i form av lån fra andre konsernselskaper og personlig eier i morselskapet, som sikrer fremdriften i prosjektet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

#### **Fortsatt drift**

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har solgt resten av prosjektet i 2016, og oppgjøret for dette vil gå mot gjeld til andre konsernselskaper etc. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### **Arbeidsmiljø**

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret anser arbeidsmiljøet blant styremedlemmene som bra.

#### **Likestilling**

Andelen av kvinner i styret utgjør 50 %, menn 50 %.

#### **Ytre miljø**

Bedriften forurenses ikke det ytre miljø.



**Andre forhold**

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Lørenskog, *dy* .2017

Arne Kristian Finsand Granheim  
Styreleder/daglig leder

Øydis Ødegården  
Styremedlem



Til generalforsamlingen i  
Eventyrstien Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Eventyrstien Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 704 065. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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 2016, 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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 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>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

*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 bokføringskikk i Norge.

OSLO, 6. april 2017

HCA Revisjon & Rådgivning AS

Robert Gjelstenli  
Registrert revisor