



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 379 500  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM & UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dråpen 16  
3036 DRAMMEN

### 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: Terje Ottesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.09.2021

### 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, 19.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 116 814	130 163 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 116 814</b>	<b>130 163 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 116 814	130 163 944
Annen driftskostnad	1	3 945 015	477 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 061 828</b>	<b>130 641 070</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 945 015</b>	<b>-477 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		791	10 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>791</b>	<b>10 234</b>
Annen rentekostnad		393 853	2 190 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393 853</b>	<b>2 190 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-393 062</b>	<b>-2 180 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 338 077	-2 657 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3,4	15 694 477	32 426 329
Sum varer		15 694 477	32 426 329
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		210 330	3 256 813
Sum fordringer		210 330	3 256 813
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			20 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			20 546
Sum omløpsmidler		15 904 807	35 703 688
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 904 807</b>	<b>35 703 688</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	8 496 144	8 105 796
Sum opptjent egenkapital		-8 496 144	-8 105 796
Sum egenkapital		-8 396 144	-8 005 796



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	4 539 600	7 379 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 539 600</b>	<b>7 379 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 539 600</b>	<b>7 379 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357	16 668 878
Leverandørgjeld	7	19 760 995	19 651 689
Annen kortsiktig gjeld			9 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 761 352</b>	<b>36 330 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 300 952</b>	<b>43 709 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 904 807</b>	<b>35 703 688</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 765410

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 379 500  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM & UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dråpen 16  
3036 DRAMMEN

#### 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: Terje Ottesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.09.2021

#### 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 2020: Årsregnskap 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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		19 116 814	130 163 944
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 116 814</b>	<b>130 163 944</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		19 116 814	130 163 944
Annen driftskostnad	1	3 945 015	477 126
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 061 828</b>	<b>130 641 070</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 945 015</b>	<b>-477 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		791	10 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>791</b>	<b>10 234</b>
Annen rentekostnad		393 853	2 190 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393 853</b>	<b>2 190 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-393 062</b>	<b>-2 180 257</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 338 077	-2 657 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 338 077</b>	<b>-2 657 383</b>



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3,4	15 694 477	32 426 329
Sum varer		15 694 477	32 426 329
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		210 330	3 256 813
Sum fordringer		210 330	3 256 813
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			20 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			20 546
Sum omløpsmidler		15 904 807	35 703 688
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 904 807</b>	<b>35 703 688</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	8 496 144	8 105 796
Sum opptjent egenkapital		-8 496 144	-8 105 796
Sum egenkapital		-8 396 144	-8 005 796
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	4 539 600	7 379 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 539 600	7 379 200
Sum langsiktig gjeld		4 539 600	7 379 200



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357	16 668 878
Leverandørgjeld	7	19 760 995	19 651 689
Annen kortsiktig gjeld			9 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 761 352</b>	<b>36 330 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 300 952</b>	<b>43 709 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 904 807</b>	<b>35 703 688</b>



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
AS OBAS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	100.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



 Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraas  
23.08.2021

 Legally signed by  
Torje Ottosen  
23.08.2021

Årsregnskap 2020

Eiendom & Utvikling AS

Utarbeidet av:

**SpareBank**   
REGNSKAPSHUSET

Org.nr. 998867770  
[www.r1.no](http://www.r1.no)



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraas  
23.08.2021  
Legally signed by  
Torje Ottosen  
23.08.2021

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		19.116.814	130.163.944
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>19.116.814</b>	<b>130.163.944</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		19.116.814	130.163.944
Annen driftskostnad	1	3.945.015	477.126
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>23.061.828</b>	<b>130.641.070</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(3.945.015)</b>	<b>(477.126)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		791	10.234
Annen rentekostnad		393.853	2.190.491
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(393.062)</b>	<b>(2.180.257)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(4.338.077)</b>	<b>(2.657.383)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>OVERFØRINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		(4.338.077)	(2.657.383)
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>(4.338.077)</b>	<b>(2.657.383)</b>



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraas  
23.08.2021

Legally signed by  
Terje Ottesen  
23.08.2021

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	3,4	15.694.477	32.426.329
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		210.330	3.256.813
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	20.546
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15.904.807</b>	<b>35.703.688</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15.904.807</b>	<b>35.703.688</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100.000	100.000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(8.496.144)	(8.105.796)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(8.496.144)</b>	<b>(8.105.796)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(8.396.144)</b>	<b>(8.005.796)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	4.539.600	7.379.200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4.539.600</b>	<b>7.379.200</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4.539.600</b>	<b>7.379.200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		357	16.668.878
Leverandørgjeld	7	19.760.995	19.651.689
Annen kortsiktig gjeld		0	9.717
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19.761.352</b>	<b>36.330.284</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>24.300.952</b>	<b>43.709.484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15.904.807</b>	<b>35.703.688</b>
Garantiansvar	4	6.509.500	7.409.500

DRAMMEN den 20.08.2021

Terje Ottesen  
Styrets leder

Karl Andreas Tømmeraas  
Styremedlem



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraaas  
23.08.2021

Legally signed by  
Torge Ottosen  
23.08.2021

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for små foretak er benyttet.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Varer

Varer er vurdert til det laveste av kostpris og virkelig verdi.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel bokføres ikke.



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmerås  
23.08.2021

Legally signed by  
Torje Ottosen  
23.08.2021

## Noter 2020

### Fortsatt drift og årsregnskapets rettviseende bilde

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som anstrengt.

Covid-19 er et influensalignende virus som oppsto i 2020 og som har fått en relativt stor innvirkning på samfunnet. Selskapets drift har blitt påvirket gjennom et vanskelig utleiemarked for lokaler på gateplan i Mjøndalen sentrum.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet ytterligere forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

### Note 1 - Lønnskostnader, honorarer mm

#### Lønnskostnader

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totalt	0	0

#### Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	0	0
Styrehonorar	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Totalt	0	0

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

#### Andre opplysninger

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Antall ansatte pr. 31.12	0	0
Antall årsverk	0	0

Det er i 2020 kostnadsført kr. 97.175 for revisjon, og kr. 44.463 for annen bistand fra revisor.

#### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmerås  
23.08.2021  
Legally signed by  
Torje Ottosen  
23.08.2021

## Noter 2020

### Note 2 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Resultat før skattekostnad	-4.338.077	-2.657.383
Permanente og andre forskjeller	129	134
Endring i midlertidige forskjeller	3.044.636	0
Skattepliktig nettoinntekt	-1.293.312	-2.657.249
Skatt av årets nettoinntekt	0	0
Betalbar skatt	0	0
Før mye/lite avsatt skatt tidligere år	0	0
Endring i bokført utsatt skattefordel	0	0
Endring i bokført utsatt skatt	0	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Utestående fordringer	-3.044.636	0
Fremførbart skattemessig underskudd	-5.465.757	-8.112.045
Sum negative skatteøkende forskjeller	8.510.393	8.112.045
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	8.510.393	8.112.045

### Note 3 - Varer i arbeid

Varer i arbeid består av:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Påløpne kostnader Munkhaughjørnet	15.694.477	32.426.329

Munkhaughjørnet består av 38 leiligheter, samt næringsarealer i 1. etg. 36 av leilighetene er solgt. Beholdning varer i arbeid per 31.12.20 er påløpte kostnader på leiligheter som ikke er solgt.



Eiendom & Utvikling AS

Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraaas  
23.08.2021  
Legally signed by  
Terje Ottosen  
23.08.2021

## Noter 2020

### Note 4 - Garantiansvar

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Garantiansvar	6.509.500	7.409.5000

Bankgaranti er avgitt for garantiansvar.

### Note 5 - Aksjonærforhold og bevegelser i egenkapitalen

#### Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr. 1.000. Samlet aksjekapital utgjør kr. 100.000. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.

#### Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
AS OBAS	100
Totalt	100

#### Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer	Rettigheter
Styrets leder Terje Ottosen via indirekte eie	70,75%	
<b>Totalt</b>	<b>70,75%</b>	

#### Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Selskapskapital	Annen EK/ udekket tap	Total EK
Egenkapital per 1.1.	100.000	-8.105.796	-8.005.796
+ Ettergitt lån fra aksjonær		3.947.728	
+ Tilført fra årets resultat		0	0
- Anvendt til årets resultat		-4.338.077	-4.338.077
= Egenkapital per 31.12.	100.000	-8.496.144	-8.396.144

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som anstrengt. Aksjekapitalen er tapt, men likviditet vil tilføres gjennom salg av leiligheter og av eieme ved behov.

Salget av leilighetene har fortsatt i 2021 og basert på estimert prisnivå vil salget av leilighetene og næringslokale gi tilstrekkelig kapital til å dekke ekstern gjeld ut over aksjonærgjelden. Aksjonærene vil tilføre selskapet ytterligere kapital hvis det anses nødvendig for å slutføre salg av prosjektet.

Covid-19 er et influensalignende virus som har oppstått i 2020 og som har hatt en stor innvirkning på samfunnet. Selskapets drift har blitt påvirket gjennom et vanskelig utleiemarked for lokaler på gateplan i Mjøndalen sentrum.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten. Det har ikke inntruffet ytterligere forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling ved årsskiftet.

Noter for Eiendom & Utvikling AS

Organisasjonsnr. 997379500



Eiendom & Utvikling AS

 Legally signed by  
Karl Andreas Tømmeraaas  
23.08.2021  
 Legally signed by  
Torje Ottosen  
23.08.2021

## Noter 2020

### Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld er i sin helhet gjeld til aksjonærene. Det er inngått låneavtaler.

### Note 7 - Transaksjoner og andre forhold med nærstående parter

Leverandørgjeld til OBAS Øst AS, en nærstående part som er heleiet av AS OBAS og kontrollert av styreleder, utgjør kr 19 612 500. Varekostnader og varelager består i hovedsak av transaksjoner som er belastet fra OBAS Øst AS.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eiendom & Utvikling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendom & Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

2

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utfører vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å handtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Drammen, 30 august 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Eiendom & Utvikling AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: EXPDY-6NDME-EVXQT-8WQTB-GSDNV-43QE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Karlsen\Thomas Anfinrud

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 81.167.xxx.xxx

2021-08-30 12:20:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: FXPDY-6VDM8-EVXQT-8W0T8-GSDKY-43QTE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>